



Jaakko Kaila

Tontin halkomisen hyödynnettävyys

Diplomityö, joka on jätetty opinnäytteenä tarkastettavaksi
diplomi-insinöörin tutkintoa varten.

Espoossa 23.9.2018

Valvoja: Professori Kirsikka Riekkinen

Ohjaaja: DI Kimmo Sulonen

Tekijä Jaakko Kaila

Työn nimi Tontin halkomisen hyödynnettävyys

Koulutusohjelma Master's Programme in Real Estate Economics

Pääaine Real Estate Economics

Koodi ENG24

Työn valvoja Professori Kirsikka Riekkinen

Työn ohjaaja DI Kimmo Sulonen

Päivämäärä 23.9.2018

Sivumäärä 86 + 3

Kieli suomi

Tiivistelmä

Halkominen mielletään yleisesti jakotoimitukseksi, jonka tarkoituksena on purkaa erityisesti perinnönjaon seurauksena syntyneitä tilan yhteisomistuksia. Toimituslaji on kuitenkin vuodesta 2011 alkaen voinut kohdistua myös asemakaava-alueella sijaitseviin tontteihin. Tehdystä lainmuutoksesta huolimatta tontin halkominen on jäänyt suhteellisen vieraaksi ja vähämerkitykselliseksi toimituslajiksi jopa kiinteistönmuodostamisviranomaisen keskuudessa.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli tarkastella tontin halkomisen hyödynnettävyyttä asemakaava-alueen toimitustuotannossa. Tavoitteena oli paikantaa etenkin ne käytännölliset sekä lainsäädännölliset tekijät, jotka saattaisivat rajoittaa toimituslajin hyödynnettävyyttä. Vastaavasti pyrittiin selvittämään asianhaarat, jotka voisivat lisätä tai edistää tontin halkomisen käyttöä.

Tutkimuksessa sovellettiin pääasiassa kvalitatiivisia tutkimusmenetelmiä. Tutkimustehävän selvittämiseksi haastateltiin kahtatoista kiinteistötekniikan alan ammattilaista, joilla koettiin olevan tietämystä tarkasteltavasta ilmiöstä. Haastattelut perustuivat tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen avulla laadittuun teemaluetteloon, joka loi samalla alustavan jäsenyyksen tutkimusaineiston analysoimiselle. Kvalitatiivista menetelmäsuuntausta täydennettiin paikoitellen myös lainopillisella tutkimusotteella.

Tutkimustulosten mukaan tontin halkomista on sovellettu käytäntöön ainoastaan muutamissa kunnissa. Asemakaavoituksen lisäksi etenkin kaupungin maanomistusolot rajoittavat usein merkittävästi toimituslajin hyödynnettävyyttä. Vastaavasti sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta saattaa eräissä tapauksissa estää jopa kokonaan tontin halkomisen. Lainsäädännöllisesti keskeisimpänä ongelmakohtana voidaan pitää nykyistä tonttijakosääntelyä, joka on käytännössä estänyt toimituslajin käytön riitatilanteissa.

Tontin halkomisen rajoitetusta hyödynnettävyydestä huolimatta erityisesti käynnissä olevalla maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksella saattaa olla myönteinen vaikutus toimituslajin käytettävyyteen. Tulevasta lakiuudistuksesta riippumatta tontin halkomiseen liittyvät hyödyt, kuten käytännöllisyys asianosaisille, saattavat jäädä saavuttamatta, elleivät kiinteistönmuodostamisesta vastaavat kunnat markkinoi toimituslajia nykyistä aktiivisemmin maanomistajille.

Avainsanat kiinteistönmuodostus, määräosainen yhteisomistus, sitova tonttijako, tontin halkominen



Author Jaakko Kaila

Title of thesis Usability of Plot Partitioning

Degree programme Master's Programme in Real Estate Economics

Major Real Estate Economics

Code ENG24

Thesis supervisor Professor Kirsikka Riekkinen

Thesis advisor M.Sc. Kimmo Sulonen

Date 23.9.2018

Number of pages 86+3

Language Finnish

Abstract

Partitioning is perceived as a legal land division proceeding that aims to dismantle the joint ownerships of estates resulting especially from the distributions of inheritance. Since 2011, however, the proceeding has been applicable to plots located in an area covered by a detailed plan. Despite the amendment, plot partitioning has remained a relatively uncommon cadastral procedure even among the municipal cadastral authorities.

The purpose of this research was to examine the usability of plot partitioning. The aim was to locate the practical and legislative factors that could limit the usability of the proceeding. Attempts were also made to clarify circumstances that could improve or promote the use of plot partitioning.

This research mainly utilised qualitative research methods. To solve the research task, twelve land management professionals were interviewed. The interviews were based on themes defined through the conceptual framework of the study. The themes also provided preliminary outlines for the analysis of the research material. The qualitative methods were supported by a legal dogmatic approach.

According to the results, plot partitioning has been applied only in a few municipalities. In addition to detailed planning, the municipal land ownership usually puts significant restrictions on the proceeding. An agreement to divide the possession between joint owners may also prevent the plot partitioning. Legislatively, the regulation of plot division has basically precluded the proceeding if the co-owners are in dispute with each other.

Although the usability of plot partitioning seems limited, the ongoing revision of Land Use and Building Act may have a positive impact on the proceeding. Despite the upcoming amendments, it is likely that the benefits of the plot partitioning, including practicality for the co-owners, may not be achieved if the municipalities responsible for the real estate formation do not promote the proceeding for the unaware landowners.

Keywords real estate formation, partial interest in real property, binding plot division, plot partitioning

Sisällysluettelo

Tiivistelmä

Abstract

Sisällysluettelo

Lyhenteet

Oikeustapaukset

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tausta	1
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja keskeiset käsitteet	2
1.3	Tutkimusaiheen aikaisempi käsittely	3
1.4	Tutkimuksen tutkimusmenetelmät ja -aineisto	4
1.5	Tutkimuksen rajaukset	5
1.6	Tutkimuksen rakenne	5
2	Asemakaava-alueen kiinteistönmuodostus	8
2.1	Kunta kiinteistörekisterin pitäjänä	8
2.2	Tonttijako kiinteistöjaotuksen ohjaajana	9
2.2.1	Tonttijaon kiinteistötekniinen merkitys	9
2.2.2	Tonttijaon laatiminen	10
2.2.3	Tonttijaon oikeusvaikutukset	12
2.3	Lohkominen asemakaava-alueen perustoimituksena	12
2.3.1	Sitovaan tonttijakoon perustuva tontin lohkominen	12
2.3.2	Asemakaavaan perustuva yleisen alueen lohkominen	14
2.4	Rasitteet tonttien välisten oikeuksien järjestelyssä	15
2.5	Asemakaava-alueen muu toimitustuotanto	16
2.6	Katsaus 3D-kiinteistönmuodostamiseen	17
2.6.1	2D-kiinteistöjärjestelmä ja tiivistyvä kaupunkirakenne	17
2.6.2	Suomen 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädäntö	17
2.6.3	3D-kiinteistönmuodostamisen vaikutus viranomaistoimintaan	18
3	Halkomistoimituksen käyttöala	20
3.1	Halkomisen kehityksestä	20
3.1.1	Halkominen maanjakojen ensimmäisinä vuosisatoina	20
3.1.2	Halkominen virallistuu ja osittamisrajoitukset lieventyvät	20
3.1.3	Jakolain aika ja halkomisen ruuhkavuodet	21
3.1.4	Halkominen 2000-luvulla	22
3.2	Halkomisen toimituslajit	22
3.2.1	Tavanomainen halkominen	22
3.2.2	Yhteishalkominen	24
3.2.3	Sovintojakohalkominen	24
3.3	Halkomismenetelmät	25
3.3.1	Jyvityshalkominen	25
3.3.2	Kokonaisarvohalkominen	26
3.3.3	Halkomismenetelmän valinta	28
3.4	Jakoperuste ja siitä poikkeaminen	28
3.5	Halkomistoimitus Ruotsissa	29
4	Kiinteistön yhteisomistus ja sen hallinnointi	32
4.1	Kiinteistön yhteisomistus	32
4.1.1	Kiinteistön yhteisomistuksen syntyminen	32

4.1.2	Kiinteistön määräosaista yhteisomistusta ohjaava lainsäädäntö	32
4.1.3	Kiinteistön määräosaisten yhteisomistuksen purkaminen	34
4.2	Välineet kiinteistön yhteisomistuksen hallinnointiin	35
4.2.1	Hallinnanjakosopimus	35
4.2.2	Kiinteistön yhtiöittäminen	37
4.2.3	Jakosopimus.....	38
5	Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto	40
5.1	Tutkimusmenetelmäsuuntauksen valinta	40
5.2	Tutkimusaineiston valinta	41
5.3	Tutkimusaineiston kerääminen	42
5.4	Tutkimusaineiston analysointi	44
6	Tutkimustulokset.....	46
6.1	Tontin halkomiseen vaikuttava viranomaistoiminta	46
6.1.1	Tontin halkomisen soveltaminen	46
6.1.2	Suhtautuminen tontin halkomiseen.....	46
6.1.3	Viranomaisten väliset edistämistoimenpiteet	47
6.1.4	Viranomaisten sisäiset edistämistoimenpiteet	48
6.2	Lainsäädännön vaikutus tontin halkomiseen	48
6.2.1	Tonttijakosäännökset	48
6.2.2	Halkomissäännökset	50
6.2.3	Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimivaltasäännökset	53
6.2.4	3D-kiinteistönmuodostamislainsäädäntö	53
6.3	Käytännön ilmiöiden vaikutus tontin halkomiseen.....	54
6.3.1	Asemakaavoitus	54
6.3.2	Jakosopimuksen käyttö	55
6.3.3	Hallinnanjakosopimuksen käyttö.....	55
6.3.4	Rakennuksen jakaminen	56
6.3.5	Edeltäneen lainsäädännön mukainen kaavatontin halkominen	57
6.3.6	Kaupungin maanomistusolot	58
6.3.7	Kiinteistörekisterin pitoon kohdistuvat muutokset	58
6.3.8	Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus	59
7	Johtopäätökset.....	60
8	Pohdinta	65
8.1	Tutkimuksen suhde teoreettiseen viitekehykseen	65
8.1.1	Käsitykset tontin halkomisen tarpeellisuudesta	65
8.1.2	Halkomisen ja jakosopimuslohkominen välinen suhde	66
8.1.3	Muutokset halkomisen toimitusmenettelyssä	66
8.1.4	Suhtautuminen kokonaisarvohalkomisen arviointilaskelmaan.....	67
8.1.5	Suhtautuminen toimituksessa määrättäviin tilikorvauksiin	69
8.1.6	Tonttijaon asema ja viranomaisten toimivallan jakaminen	70
8.2	Tutkimuksen luotettavuuden arviointi	72
8.2.1	Lähtökohdat tutkimuksen luotettavuuden arviointiin	72
8.2.2	Tutkimusmenetelmäsuuntauksen arviointi	73
8.2.3	Otantamenetelmän ja tutkimusaineiston arviointi	73
8.2.4	Tiedonkeruumenetelmän arviointi	74
8.2.5	Analyysimenetelmän arviointi	75
8.2.6	Yleisarvio tutkimuksen luotettavuudesta	76
8.3	Kehitysehdotukset ja jatkotutkimustarpeet	76
8.3.1	Tontin halkomiseen liittyvät kehitysehdotukset	76

8.3.2	Jatkotutkimustarpeet	78
	Lähdeluettelo	79
	Liiteluettelo	86
	Liitteet	

Lyhenteet

AL	Avioliittolaki 13.6.1929/234
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
FBL	Fastighetsbildningslagen 17.12.1970/988
HE	Hallituksen esitys
JL	Jakolaki 14.12.1951/604
KaavJL	Kaavoitusalueiden jakolaki 20.2.1960/101
KiL	Laki kunnan kiinteistöinsinööristä 12.4.1995/557
KKO	Korkein oikeus
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
KTO	Kiinteistöinsinöörin toimintaohjeet
KVL	Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654
MHL	Maanhankintalaki 5.5.1945/396
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MO 1848	Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja veronpanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta Suomenmaassa 15.5.1848
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
OsittamisA 1895	Asetus maatilojen osittamisesta 12.6.1895
OYL	Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624
PBL	Plan- och bygglag 1.7.2010/900
RakL	Rakennuslaki 16.8.1958/370
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
TVL	Tuloverolaki 30.12.1992/1535
vp	Valtiopäivät
VSVL	Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

Oikeustapaukset

KKO 1970 II 17

KKO 1970 II 86

KKO 2002:121

KKO 2007:22

KKO 2010:35

KKO 2011:47

KKO 2017:1

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Kiinteistönmuodostaminen toteutetaan sekä haja-asutus- että asemakaava-alueilla pääsääntöisesti lohkomistoimituksella, jonka tavanomaisessa muodossa emäkiinteistöstä luovutettu määräala muodostetaan itsenäiseksi lohkokiinteistöksi. Toimituslajin yleisyyttä kuvaa esimerkiksi se, että vuonna 2016 kaikista Maanmittauslaitokselle vireille tulleista toimituksista liki kolme neljäsosaa oli lohkomisia (MML 2017a, s. 6). Myös alueilla, joilla kiinteistörekisterin pitäjänä toimii kiinteistörekisterilain (16.5.1985/392, jäljempänä KRL) 5 §:n nojalla kunnan kiinteistöinsinööri, kiinteistönmuodostaminen perustuu lähtökohtaisesti tontin ja yleisen alueen lohkomiseen.

Lohkomisen lisäksi perinteisenä kiinteistönmuodostamistoimituksena hyödynnetään kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554, jäljempänä KML) 7 luvun mukaista halkomista, joka mielletään kiinteistönmuodostamisoikeuden systematiikassa myös jakotoimitukseksi (Hyvönen 2001, s. 236). Toimituksen ensisijaisena tarkoituksena on osittaa määräosin yhteisomistettu kiinteistö uusiksi rekisteriyksiköiksi. KML:n alkuperäisten säännösten mukaan halkominen on voitu suorittaa ainoastaan tiloille, sillä sen tarvetta muille rekisteriyksiköille ei lain esitöissä pidetty oleellisena (HE 227/1994 vp, s. 28; ks. myös Repo 1999, s. 64). Halkomisen kohdistuminen pelkästään tiloihin on ollut selitettävissä ennen kaikkea historiallisilla syillä¹.

Myöhemmin lain uudistusesityksessä on huomautettu, että myös tontin yhteisomistus tulisi pystyä purkamaan halkomalla. Asiaa on perusteltu sillä, että erityisesti vanhoissa kaupungeissa on esiintynyt tilanteita, joissa samalle tontille sijoittuvat asunto-osakeyhtiöt eivät muulla tavoin ole kyenneet purkamaan tahdonvastaista yhteisomistussuhdettaan. (HE 265/2009 vp, s. 13.) Omat perusteensa tontin halkomiselle muodostuvat laissa eräistä yhteisomistussuhteista (25.4.1958/180, jäljempänä YhtOmL). Lain 9.1 §:n nojalla jakomenettelyn tulisi olla ensisijainen vaihtoehto kiinteistön yhteisomistuksen purkamiseen (ks. myös Kyläkallio 1965, s. 287).

Vuonna 2011 voimaan tulleen KML:n muutoksen (22.7.2011/914) myötä myös tontin yhteisomistajat ovat voineet muodostaa määräosansa itsenäisiksi kiinteistöiksi tontin halkomisella. Lain 47.1 §:n mukaan tontin yhteisomistajalla, jolla on lainhuuto määräosaansa, on oikeus saada tontti halkomalla jaetuksi. Toimituksen asiallisena edellytyksenä on, että kiinteistöt voidaan muodostaa sitovan tonttijaon mukaisesti (KML 53.1 §).

¹ Tilat ovat vuosisatojen ajan olleet tavanomaisia omaisuuseriä perinnönjaoissa. Tilan jäädessä perinnönjaoissa osakkaiden yhteiseksi on halkominen ollut se väline, jolla yhteisomistus on lopulta purettu. (Vitikainen 2011, s. 16.) Halkomisen kehitystä käsitellään tarkemmin luvussa 3.1.

Tehdystä lainmuutoksesta huolimatta tontin halkominen on jäänyt jokseenkin vähämerkitykselliseksi toimituslajiksi. Esimerkiksi Kuntaliiton (2014) teettämän kyselyn mukaan tontin halkomisia suoritettiin vuonna 2013 alle kymmenen kappaletta². Myös käytännön toimitustuotannossa tontin halkominen sekä sen hyödyntäminen on koettu melko vieraaksi. Oman ongelmansa tähän tuo se, ettei kuntien rekisterinpitoalueiden toimituslajeille ole laadittu Maanmittauslaitoksen Toimitusmenettelyn käsikirjan (TMK) kaltaista ohjeistusta³, jossa annettaisiin yksityiskohtaisia suosituksia toimitusten suorittamiseen.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja keskeiset käsitteet

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tarkastella tontin halkomisen hyödynnettävyyttä asemakaava-alueen toimitustuotannossa. Tavoitteena on paikantaa erityisesti toimituslajiin liittyvät ongelmakohdat sekä muut tekijät, jotka saattavat rajoittaa sen hyödynnettävyyttä. Vastaavasti pyritään selvittämään ne asianhaarat, jotka voivat lisätä kysyntää tällaiselle toimituslajille tai muutoin edistää sen käyttöä. Tutkimustehtävää lähestytään kahdesta toisiaan täydentävästä tarkastelunäkökulmasta. Näistä ensimmäisessä pyritään määrittämään ne käytännön tekijät, joilla on vaikutusta tontin halkomisen hyödynnettävyyteen. Vastaavasti pohditaan sitä, miten nykyinen lainsäädäntö edistää toimituslajin käyttöä. Tutkimuksen tavoitteet pyritään saavuttamaan seuraavien tutkimuskysymysten avulla:

- 1) Millä tavoin tontin halkomista on sovellettu käytäntöön, ja miten sen käyttöä on edistetty?
- 2) Miten voimassa oleva lainsäädäntö edistää tontin halkomisen hyödynnettävyyttä?
- 3) Miten erilaiset käytännön ilmiöt sekä välineet vaikuttavat tontin halkomisen hyödynnettävyyteen?

Tontin halkomisella tarkoitetaan kiinteistönmuodostamistoimitusta, jossa sitovan tonttijaon alueella sijaitseva rekisteritontti tai mahdollisesti edelleen tilan muodossa oleva kaavatontti jaetaan yhteisomistajien kesken siten, että uudet rekisteriyksiköt muodostuvat tonttijaon mukaisiksi (KML 47.1 §, 53.1 §). Täten erottelvana tekijänä tontin halkomisen ja tavanomaisen halkomisen välillä voidaan nykyisen lainsäädännön mukaan pitää sitä, onko alueelle laadittu sitova tonttijako tai tuleeko sille asemakaavamääräyksen mukaan laatia sellainen. Jaon kohteena olevan kiinteistön rekisteriyksikkölaji ei siis aina osoita suoraan halkomistyyppiä, mikä ilmenee myös Majamaan ja Markkulan (2016, s. 78) perusteluista.⁴

Hyödynnettävyydellä viitataan moniulotteiseen käsitteeseen, johon sisältyvät tässä tapauksessa muun muassa tontin halkomisen vertaaminen siihen rinnastettaviin välineisiin, kuten jakosopimuslohkomiseen sekä kiinteistöön maakaaren (12.4.1995/540, jäljempänä MK) 14 luvun 3 §:n mukaisesti kirjattavaan hallinnanjakosopimukseen. Oikeudellisesta näkökul-

² Ilmoitettu tontin halkomisten lukumäärä ei kuitenkaan välttämättä vastaa toimitusten todellista lukumäärää, sillä kaikki kiinteistörekisterin pidosta vastaavat kunnat eivät vastanneet kyselyyn. Kyselystä ei myöskään selviä se, kuinka monta tontin halkomista Maanmittauslaitos on mahdollisesti suorittanut.

³ Maanmittauslaitos on kuitenkin antanut 9.12.1996 Kiinteistöinsinöörin toimintaohjeet -nimisen (KTO) suosituksen kuntien kiinteistörekisterin pitäjille (ks. Hyvönen 1998b, s. 218; SKTY 2002, s. 19). Suositus sekä sen myöhemmät versiot eivät kuitenkaan liene vakiintuneet käytäntöön TMK:n tavoin.

⁴ Vastaavaa systematiikkaa on noudatettu jo tontin lohkomista edeltäneessä tontinmittaustoimituksessa, jossa rekisteritontin esivaiheena oleva kaavatontti on saattanut muodostua joko osin tai kokonaan tilasta (ks. Hyvönen 1998b, s. 18). Tontin halkomisen määritelmää käsitellään tarkemmin luvussa 3.2.

masta hyödynnettävyyden erityiskysymykseksi nousee erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132, jäljempänä MRL) tonttijakosäännösten soveltuvuus tontin halkomiselle. Lisäksi pohditaan esimerkiksi tontin halkomisen asemaa kolmiulotteisessa kiinteistönmuodostamisessa (mm. Markkula 2017, s. 14).

1.3 Tutkimusaiheen aikaisempi käsittely

Tontin halkomista ei ole käytännössä katsoen tarkasteltu alan tutkimuskirjallisuudessa. Sen sijaan perinteiseen tilan halkomiseen liittyy suhteellisen paljon erilaisia tutkimuksia ja selvityksiä. Useimmissa tapauksissa kyseessä ovat alempiin korkeakoulututkintoihin sisällyneet opinnäytetyöt, jotka käsittelevät esimerkiksi halkomisen toimitusprosessin kehittämistä⁵. Viimeaikaisista halkomista käsittelevistä julkaisuista laaja-alaisin on kuitenkin Arvo Vitikaisen (2011) yleisesitys Halkominen ja yhteisen alueen jako. Kyseisessä teoksessa ei kuitenkaan oteta käytännön tasolla kantaa tontin halkomisen toteuttamiseen. Tämä on selitettävissä erityisesti sillä, että tontin halkomisen mahdollistava lainmuutos on ollut vasta viireillä kirjaa kirjoitettaessa (Vitikainen 2011, s. 16).

Lähimmin tontin halkomisen erityiskysymyksiä lieneekin sivuttu Esa Hakkolan (2010) artikkelissa, jossa pohditaan erityisesti rakennusten jaollisuutta korkeimman oikeuden ennakkopäätökseen KKO 2010:35 reflektoiden. Artikkelin tarkastelunäkökulma on siis esineoikeudellisesti kapea-alaisempi, mutta tämä ei poista sitä tosiasiaa, että rakennusten jakamiseen liittyvä problematiikka voi muodostua keskeiseksi käsillä olevassa tutkimusaiheessa. Artikkelin sekä siinä käsitellyn oikeustapauksen merkitystä tälle tutkimukselle ei vähennä myöskään se, että kyseessä oleva toimitus ei täytä edellä esiteltyä määritelmää tontin halkomisesta⁶.

Viime aikoina halkomisen erääksi keskeisemmistä kysymyksistä on noussut toimituksessa sovellettavan jakotavan valinta. Aiheeseen perehdytään syvällisesti Heini Papinsaaren (2018) tuoreessa pro gradu -tutkielmassa. Tutkielman johtopäätöksissä esitetään lakimuutosehdotus, jossa kokonaisarvohalkomisen asema ensisijaistettaisiin tai vähintäänkin yhtenäistettäisiin jyvityshalkomiseen nähden. Tällainen muutos vastaisi nykyistä toimituskäytäntöä, jossa kokonaisarvohalkominen on käytännössä korvannut perinteisen jyvityshalkomisen. Tontin halkomisen kannalta merkittävänä voidaan kuitenkin pitää tutkimuksen empiirisen osion havaintoa, jonka mukaan jyvityshalkomista on hyödynnetty edelleen suhteellisen paljon pieneköjen rakennusalueiden halkomisessa. Tämä on selitettävissä jakotavan ensisijaisuudella mutta myös sen tehokkuudella sekä osittelusta poikkeamisen joustavuudella. (Papinsaari 2018, s. 63–64, 84–85.) Havainto yhtyy Veikko O. Hyvösen (2008, s. 78) artikkelissa esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan yleisesti hyödynnetty kokonaisarvohalkominen voi muodostua ongelmalliseksi pinta-alaltaan pienille tiloille, joilla sijaitsee rakennuksia.⁷

⁵ Näihin opinnäytteisiin lukeutuvat muun muassa Haaviston (2009) kandidaatintyö ja Manninen-Saxmanin (2012) insinöörityö.

⁶ Oikeustapaukseen liittyvä jakotoimitus on Maanmittauslaitoksen suorittama tilan halkominen sitovan tonttijaon alueella, johon on vaadittu ennen 1.10.2011 voimaan tullutta lainmuutosta kunnan erillinen suostumus. Tällaisessa toimituksessa ei ole muodostettu tontteja vaan tiloja, jotka on toki myöhemmin edellytysten täytyessä voitu rekisteröidä tontteina kiinteistörekisteriin KRL 3.3 §:n mukaisella menettelyllä.

⁷ Halkomisen jakotavan valintaa käsitellään tarkemmin luvussa 3.3.3.

Myös tontin halkomiseen tiiviisti kytkeytyvää tonttijakoa on käsitelty tutkimuskirjallisuudessa varsin vähän. Aiheeseen on perehdytty laajemmin lähinnä Antti Töllin (2017) diplomityössä, jossa tutkitaan tonttijakoprosessin kehittämistä erityisesti asiakaskeskeisyyden ja tehokkuuden lisäämiseksi. Kirjoittaja lähestyy aihetta yleisesti tonttituotannon näkökulmasta, joten työhön ei sisälly erillisiä kannanottoja tontin halkomisen toteuttamisesta. Työssä esitetty hypoteettinen kehitysehdotus, jossa tonttijaon laadinta liitettäisiin osaksi kiinteistötoimitusta, puhuttelee kuitenkin myös käsillä olevassa tutkimuksessa. Tällaisen ratkaisun toteuttamiskelpoisuutta puoltaa käytännössä esimerkiksi se, että useissa kunnissa erillisten tonttijakojen laadinnasta vastaa toimitusinsinööri. (Tölli 2017, s. 42–44.) Tästä huolimatta tonttijaon laatiminen sekä kiinteistönmuodostaminen ovat nykyisen lainsäädännön mukaan toisistaan selkeästi erillisiä prosesseja⁸.

Käytännössä rekisteritontin jakamisedellytyksiin on kiinnitetty useimmin huomiota esineoikeuden tutkimuskentässä. Maininnan arvoinen on etenkin Jarno Teporan (2004) artikkeli, jossa käsitellään muun muassa hallinnanjakosopimuksen yhteyttä kiinteistönmuodostamiseen. Kiinteistön yhteisomistuksen purkamisedellytyksille olennaista hallinnanjaon pysyvyyttä on puolestaan tarkasteltu lähemmin erityisesti Leena Kartion (2007) artikkelissa sekä myöhemmin Seija Moilasan (2012) pro gradu -tutkielmassa. Tämän tutkimuksen näkökannasta on kuitenkin syytä huomauttaa, että kiinteistön hallinnan jakaminen poikkeaa oikeudellisesti varsin oleellisesti kiinteistönmuodostamisviranomaisen suorittamasta jakotoimituksesta. Näin hallinnanjakosopimukseen liittyvät ongelmat muodostavat aivan oman tutkimusaiheensa, johon ei ole tässä tutkimuksessa mahdollista perehtyä pintapuolista syvemmin.

1.4 Tutkimuksen tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Tämä tutkimus on luonteeltaan pääasiassa kvalitatiivinen. Kvalitatiivista menetelmäsuuntausta tuetaan paikoitellen myös lainopillisella tutkimusotteella, jonka tarkoituksena on selkeyttää tontin halkomisen oikeudellisia kysymyksiä. Tutkimustehtävän näkökulmasta tämä lähestymistapa on kuitenkin lähinnä ensin mainittua täydentävä. Tutkimuksen keskeisimpänä aineistona hyödynnettiin kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaisten kokemuksia sekä näkemyksiä tontin halkomisesta. Lisäksi kohdejoukkoon valittiin lainsäädäntöön sisältyvien poikkeussäännösten nojalla Maanmittauslaitoksen toimihenkilöitä tai muita sellaisia henkilöitä, joilla koettiin olevan tietämystä käsiteltävästä aiheesta.

Tutkimusaineisto kerättiin teemahaastatteluilla. Haastatteluissa sovellettu teemaluettelo perustui tutkimuksen teoreettiseen viitekehykseen. Haastattelut toteutettiin pääsääntöisesti yksilöhaastatteluina haastateltavien työpaikoilla tai muissa vastaavissa tiloissa. Tutkimushaastattelut nauhoitettiin sekä muunnettiin edelleen litteroimalla tekstimuotoon analyysivaihetta varten. Tutkimuksen analyysi perustui tematisointiin. Litteroinnin jälkeen aineisto koodattiin ja koodimerkein esitetyt raakahavainnot vietiin niin sanottuun teemakortistoon tulkinnan helpottamiseksi. Lopulliset johtopäätökset tuotettiin teemoittelulla. Tällä tarkoitetaan raakahavaintojen pelkistämistä teemakohtaisiksi säännöiksi, jotka pätevät poikkeuksetta koko tutkimusaineistolle.⁹

⁸ Edellä mainitusti tonttijaosta säädetään MRL:ssa ja kiinteistönmuodostamisesta KML:ssa.

⁹ Tutkimuksen toteuttamista selostetaan tarkemmin luvussa 5.

1.5 Tutkimuksen rajaukset

Tutkimuksen tarkastelunäkökulma on ennen kaikkea kiinteistötekniinen. Tarkemmin sanottuna tavoitteena on arvioida yksittäisen toimituslajityypin hyödynnettävyyttä sen omassa viitekehyksessään. Luontevana vertailukohtana voidaan tällöin pitää tavanomaista tilan halkomista, joka on käsitteenä suhteellisen tuttu myös monille maanomistajille. Hyödynnettävyyden arvioinnissa ei sitä vastoin huomioida, että hyvin usein yksimieliset osakkaat päättävät yhteisomistuksen vapaaehtoisella kaupalla riippumatta siitä, sijaitseeko kiinteistö haja-asutus- vai asemakaava-alueella.

Tutkimustehtävää lähestytään perehtymällä aiheeseen liittyviin oikeuslähteisiin ja kirjallisuuteen sekä tulkitsemalla kiinteistönmuodostamisviranomaisten ilmaisemia näkemyksiä ja kokemuksia. Näin esimerkiksi kiinteistön yhteisomistajien käsitykset tontin halkomisen taloudellisesta ja sosiaalisesta merkityksestä heijastuvat tutkimustuloksiin ainoastaan epäsuorasti.

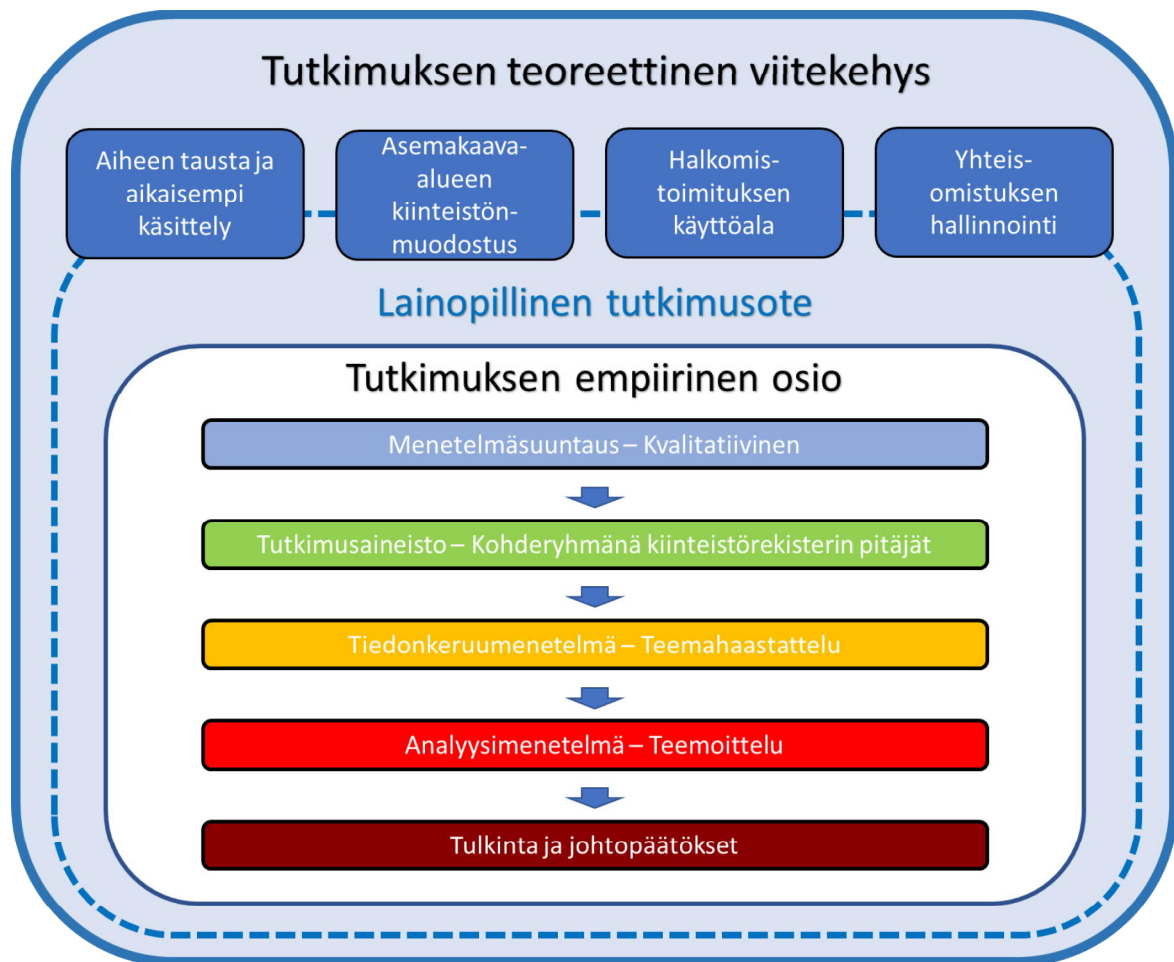
Tutkimuksen tarkoituksena on luoda käsiteltävästä ilmiöstä kokonaisvaltainen kuva paikan-
tamalla siihen liittyviä ongelmakohtia sekä toisaalta sen tarjoamia mahdollisuuksia. Päämääränä ei ole sen sijaan laatia yksityiskohtaista prosessikaaviota siitä, miten tontin halkominen tulisi erilaisissa tilanteissa toteuttaa. Tämän kysymyksen ratkaiseminen jää kiinteistörekisteriä pitävien kuntien omaan harkintaan.

Tontin halkomisessa on muiden kiinteistötoimitusten tavoin kyse kansallisella lainsäädännöllä määritellystä viranomaistoiminnasta. Täten tutkimuksessa ei vertailla laaja-alaisesti eri valtioiden toimitusprosesseja. Kiinteistönmuodostamisoikeuden yhtenäisistä piirteistä johtuen tutkimuksessa suoritetaan kuitenkin pienimuotoinen katsaus Ruotsin halkomistoimitukseen (klyvning) (ks. Hyvönen 1998b, s. 51).

1.6 Tutkimuksen rakenne

Tämä tutkimus jakautuu sisällöllisesti kahteen eri osioon. Näistä ensimmäisessä esitellään tutkittava ilmiö ja perustellaan sen ajankohtaisuus kiinteistötekniikan tutkimuskentässä. Lisäksi osiossa muodostetaan tutkimuksen teoreettinen viitekehys, joka ohjaa osaltaan tutkimustehtävän tarkempaa kysymyksenasettelua. Teoreettisen viitekehysten yhteydessä sovelletaan paikoitellen myös lainopillista tutkimusotetta. Tämä tarkoittaa sitä, että tutkimuksessa esitetään tulkitsevia ja systematisoivia kannanottoja voimassa olevasta oikeudesta (ks. Ko-
lehmäinen 2015, s. 2, 7).

Tutkimuksen toisessa osiossa kuvataan tutkimustehtävän ratkaisemiseen käytettävät tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineisto. Lisäksi osiossa esitellään aineiston perusteella saadut tutkimustulokset sekä niistä tehdyt johtopäätökset. Empiirinen osio päättyy pohdintalukuun, jossa tutkimustuloksia koetellaan ja vertaillaan aiempiin havaintoihin ja käsityksiin. Osiossa arvioidaan myös tutkimuksen luotettavuutta sekä mahdollisia jatkotutkimustarpeita. Tutkimuksen osiot ja niiden keskinäinen suhde on havainnollistettu kuvassa 1.



Kuva 1. Tutkimuksen rakentuminen.

Edellä kuvatut osiot jakautuvat päälukuihin siten, että tutkimuksen taustaa sekä teoreettista viitekehystä käsitellään pääluvuissa 1–4. Tutkimuksen empiirinen osio muodostuu vastaa-
vasti pääluvuista 5–8.

Luku 1 muodostaa tutkimuksen johdannon, jossa esitetään tutkimuksen ymmärtämiseen vaa-
dittavat esitiedot. Johdannossa selostetaan tutkimuksen tausta sekä tavoitteet ja luodaan kat-
saus tutkimusaiheen aikaisempaan käsittelyyn. Tämän lisäksi luvussa kuvataan yleispiirtei-
sesti tutkimuksessa sovellettavat tutkimusmenetelmät ja -aineisto, esitetään tutkimuksen ra-
jaukset sekä kerrotaan tutkimuksen rakenteesta.

Luvuissa 2–4 muodostetaan tutkimuksen teoreettinen viitekehys sekä pohditaan paikoitellen
tontin halkomiseen liittyviä oikeudellisia kysymyksiä. Luvussa 2 luodaan yleiskuva asema-
kaava-alueen kiinteistörekisterin pidosta ja toimitustuotannosta. Lisäksi luvussa suoritetaan
katsaus uuteen 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön korostaen etenkin tutkimustehtä-
välle olennaisimpia asioita. Luvussa 3 esitellään halkomistoimituksen käyttöalaa. Tarkaste-
lussa painotetaan erityisesti tontin halkomiselle keskeisimpiä kysymyksiä. Lukuun sisältyy
myös vertailuluonteinen katsaus Ruotsin halkomistoimitukseen. Luvun 4 tarkoituksena on
syventyä yhteisomistuksen käsitteeseen sekä siihen liittyvän lainsäädännön yleisperiaattei-
siin. Tämän lisäksi luvussa esitellään tavanomaisimpia välineitä, joilla kiinteistön yhteis-

omistusta hallinnoidaan asemakaava-alueilla. Lukujen 2–4 keskeisenä tarkoituksena on rakentaa vahva perusta tutkimustehtävään liittyvien käsitteiden sekä niiden välisten rajapintojen hahmottamiselle.

Luvussa 5 kuvaillaan käytetyt tutkimusmenetelmät sekä tutkimustehtävän ratkaisemisessa hyödynnetty tutkimusaineisto. Lisäksi luvussa perustellaan tutkimuksen metodologiset ratkaisut sekä esitellään yksityiskohtaisesti tutkimuksen empiirisen osion toteuttaminen. Luvun tavoitteena on esittää mahdollisimman avoimesti se, miten tutkimus käytännössä toteutettiin ja miten saatuihin tutkimustuloksiin päädyttiin.

Luvut 6–8 muodostavat tutkimuksen päätännön. Luvuissa 6 ja 7 esitetään analyysillä tuotetut tutkimustulokset sekä vastataan niiden pohjalta asetettuun tutkimustehtävään. Luvussa 6 esitetään teema- tai aihekohtaisesti tulokset laadituille tutkimuskysymyksille. Luvussa 7 annetaan edellä mainittujen avulla vastaukset kuhunkin tutkimuskysymykseen sekä varsinaiseen tutkimustehtävään. Luvun 8 tarkoituksena on tulkita saatuja tutkimustuloksia ja suhteuttaa ne tutkimusalan aiempiin havaintoihin sekä käsityksiin. Lisäksi luvussa arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta ja virhelähteitä sekä pohditaan mahdollisia jatkotutkimustarpeita. Päätännössä esitetään myös tontin halkomiseen liittyviä kehitysehdotuksia.

2 Asemakaava-alueen kiinteistönmuodostus

2.1 Kunta kiinteistörekisterin pitäjänä

Suomessa kiinteistörekisterin pitämisestä vastaa kaksi erillistä viranomaistahoa. KRL 5.1 §:n mukaan tämä vastuu kuuluu lähtökohtaisesti valtion viranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle, mutta asemakaava-alueilla¹⁰ tehtävän voi ottaa huolehtiakseen myös kyseessä olevan kunnan kiinteistöinsinööri.¹¹ Kiinteistörekisterin pitäminen tarkoittaa samalla velvollisuutta toimia alueen kiinteistönmuodostamisviranomaisena (KML 3.2 §). Kaikkiaan 75 kuntaa on ottanut hoitaakseen edellä mainitut tehtävät (Vitikainen 2014, s. 72; MML 2017b). Vaikka nykyinen lainsäädäntö mahdollistaakin viranomaisten toimivallan jakamisen entistä vapaammin, heijastuvat historialliset kehitysvaiheet¹² edelleen selkeästi kunnalliseen kiinteistörekisterin pitoon (Majamaa ja Markkula 2016, s. 224).

Kiinteistöinsinöörin toimenkuvasta säädetään erikseen laissa kunnan kiinteistöinsinööristä (12.4.1995/557, jäljempänä KiL). Erityisen oleellinen on lain 3 §, joka sisältää viittauksen niihin lakeihin, joissa määritellään tarkemmin kiinteistöinsinöörille kuuluvat tehtävät. Kiinteistörekisterin pitämiseen sekä kiinteistönmuodostamistoimintaan liittyvien velvollisuuksien lisäksi keskeisenä voidaan pitää maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895, jäljempänä MRA) 37.3 §:n määräystä, jonka mukaan kiinteistöinsinöörillä on ensisijainen vastuu kunnan erillisten tonttijakojen laadinnasta. Lisäksi kaupanvahvistajista annetun lain (24.7.2009/573) 1.1 §:n 2 kohta velvoittaa kunnan toimitusinsinöörin toimimaan kaupanvahvistajana. Maininta kunnan toimitusinsinööristä on paikallaan, sillä kiinteistöinsinöörin lakisääteisiä tehtäviä hoitavat yleisesti myös maanmittausalan tutkinnon suorittaneet insinöörit sekä teknikot. Nykyisin heidän toimivaltansa erilaisten kiinteistötoimitusten suorittamiseen on vastaava kuin kiinteistöinsinöörillä (KML 5.2 §)¹³.

Suhteellisen selkeästä vastuunjaosta huolimatta lainsäädäntöön sisältyy eräitä poikkeussäännöksiä, jotka mahdollistavat viranomaisen toiminnan tavanomaisen toimialueensa ulkopuolella. Esimerkiksi KML 5 a §:n nojalla Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri voidaan määrätä suorittamaan kiinteistötoimitus kunnan rekisterinpitoalueella. Vastaavasti kunnan toimitusinsinöörin toimialuetta voidaan laajentaa siten, että hän voi olla toimitusinsinöörinä myös asemakaava-alueen ulkopuolella oman kuntansa alueella¹⁴. Säännös on nähty tarpeel-

¹⁰ Poikkeuksen muodostavat MRL 10 luvun mukaiset ranta-asemakaava-alueet, joiden kiinteistörekisterin pidosta sekä kiinteistötoimituksista vastaa pääsäännön mukaan Maanmittauslaitos (KRL 5.1 §).

¹¹ Kunnan kiinteistörekisteri ei ole kuitenkaan oma eristetty järjestelmänsä, sillä kuntien tulee päivittää rekistereissään tapahtuneet muutokset säännöllisesti kansalliseen kiinteistötietojärjestelmään, eli KTJ:hin (SKTY 2002, s. 84, 90).

¹² Käytännössä kiinteistörekisteriä pitävien kuntien ydinjoukko muodostuu ennen Suomen itsenäistymistä perustetuista kaupungeista. Näiden lisäksi joukkoon kuuluvat yleisesti niin sanotut uudet kaupungit, jotka on muodostettu entisistä kauppaloista. Kaikkien edellä mainittujen kaupunkien kiinteistöjaotuksellinen kehitys on ollut samankaltainen. Olennaisimpana erona voitaneen pitää sitä, että 1900-luvulla perustetut kauppalat eivät ole enää saaneet omaa lahjoitusmaataan. (Pietilä 1974, s. 27; HE 227/1994 vp, s. 6–8.)

¹³ Toimitusinsinöörien kelpoisuusehtojen kaventamista perusteltiin usealla eri syyllä. Niiden koettiin ennen kaikkea vaikeuttavan henkilöstöresurssien tehokasta käyttöä sekä toimitusinsinöörien urakehitystä. Lainmuutoksen ei toisaalta nähty vaarantavan toimitustuotannon laatua, sillä insinöörin tai teknikon tutkinnon on todettu antavan valmiudet myös haastavampien toimitusten suorittamiseen. (HE 102/2015 vp, s. 6, 10, 12–13.)

¹⁴ Tällöin kunnan toimitusinsinöörin toimivaltaa rajoittaa kuitenkin KML 5.2 §. Hän ei siis voi olla toimitusinsinöörinä esimerkiksi KML 9 luvun mukaisessa uusjakotoimituksessa.

liseksi muun muassa mahdollisten jääviystilanteiden varalle, mutta myös toimituksen erityislaatuisuus voi olla aiheellinen peruste määrätä toimitusinsinööri varsinaisen kiinteistönmuodostamisviranomaisen ulkopuolelta (HE 110/1998 vp, s. 3). Toisaalta KiL 1.3 § mahdollistaa kiinteistöinsinöörin tehtävien siirtämisen kokonaisuudessaan joko kelpoisuusehdot täyttävälle Maanmittauslaitoksen toimihenkilölle tai toisen kunnan kiinteistöinsinöörille. Tämä toissijainen menettelytapa on tullut kyseeseen lähinnä eräissä pienissä kaupungeissa (SKTY 2002, s. 17).

2.2 Tonttijako kiinteistöjaotuksen ohjaajana

2.2.1 Tonttijaon kiinteistötekninen merkitys

Vanhassa rakennuslain (16.8.1958/370, jäljempänä RakL) järjestelmässä yksityiskohtainen kaavoitus toteutettiin kolmen eri kaavamuodon avulla. Kaupungeissa laadittiin asemakaavoja sekä niihin liittyviä tonttijakoja. Maaseutumaisissa kunnissa rakentamista ohjattiin puolestaan suuripiirteisemmin rakennuskaavoilla. Lisäksi omana kaavamuotonaan käsiteltiin ranta-alueiden rakentamista ohjaavat rantakaavat. Nykyinen MRL:n kaavajärjestelmä ei enää erottele eri detaljikaavoja toisistaan. Sen sijaan ainoana yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun välineenä hyödynnetään asemakaavaa.¹⁵ Muutoksella on pyritty selkeyttämään kaavajärjestelmää sekä vähentämään jo aiemmin lailla poistettua erottelua eri kuntamuotojen välillä (mm. Villikka 1997, s. 6; Jääskeläinen ja Syrjänen 2010, s. 455).

Yhtenäisestä detaljikaavamuodosta huolimatta kaupunkimaisten ja maaseutumaisten kuntien erityispiirteet voidaan edelleen ottaa huomioon tonttijaolla. Kaupunkimaisissa kunnissa tonttijaot tulee laatia lähtökohtaisesti sitovina, kun taas muissa kunnissa kiinteistönmuodostaminen voi perustua ohjeelliseen tonttijakoon. (mm. Villikka 1997, s. 6; SKTY 2002, s. 24–25.) Tonttijaon valinnalla on oleellinen vaikutus asemakaava-alueen kiinteistönmuodostamiseen¹⁶. KML 2.1 § 3 kohdan mukaisesti tonttina pidetään nimittäin ainoastaan sellaista kiinteistörekisteriyksikköä, joka on muodostettu sitovan tonttijaon mukaisesti. RakL:n kaavajärjestelmään nähden sitovaa tonttijakoa voidaankin luonnehtia nykyisin eräänlaiseksi asemakaavan jatkeeksi (Hollo 2007, s. 107). Vastaavasti ohjeellinen tonttijako on terminä harhaanjohtava, sillä sen alueella muodostettavat kiinteistöt ovat laadultaan tiloja (mm. Ekroos ym. 2013, s. 315). Rakennuslainsäädännön uudistuksella ei ole kuitenkaan nähty olevan kovinkaan merkittäviä vaikutuksia asemakaava-alueiden toimitustuotantoon¹⁷. Tämä johtuu siitä, että aiemmin rakennuskaavoja hyödyntäneiden kuntien on ajateltu jatkavan asemakaavojen laatimista nimenomaan ohjeellisilla tonttijaolla (Villikka 1997, s. 6). Ohjeellisten tonttijakojen on nähty täyttävän näiden kuntien sekä lähtökohtaisesti myös ranta-asemakaava-alueiden kiinteistöjärjestelmän selkeydelle asetetut vaatimukset (Jääskeläinen ja Syrjänen 2010, s. 456).

¹⁵ Yhtenäisestä kaavamuodosta huolimatta esimerkiksi ranta-asemakaavat eroavat oikeudellisesti sekä teknisesti monella tapaa muista asemakaavoista. Ranta-asemakaavojen erityispiirteisiin lukeutuvat muun muassa rakentamiseen liittyvät mitoitusperiaatteet, joista ei ole erillisiä säännöksiä MRL:ssä (Ekroos ym. 2013, s. 570–580).

¹⁶ Luvussa 2.2.3 ilmenee vastaavasti se, millä tavoin tämä vaikuttaa rakennuslupamenettelyyn.

¹⁷ Huomionarvoista on tietenkin se, että lohkominen ja tontinmittaus ovat yhdistyneet samaksi toimituslajiksi vasta MRL:n voimaantulon yhteydessä (ks. Hyvönen 2001, s.188–189).

On tärkeää huomata, ettei kunnallisen kiinteistörekisterin pidon ja sitovan tonttijaon laatimisen välillä ole olemassa oikeudellista riippuvuussuhdetta. Tämä voidaan todeta etenkin KRL 5.1 §:stä, jonka mukaan kunta voi ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidon asemakaava-alueellaan. Säännökseen ei sen sijaan sisälly vaatimusta siitä, että tällaisen asemakaava-alueen tonttijaon tulisi olla sitova. Myöskään maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä kyseistä yhteyttä. Esimerkiksi MRL 78.1 §:n vaatimus sitovan tonttijaon käytöstä on varsin tulkinnanvarainen kuten myös oikeuskirjallisuudessa esitetty näkökanta, jonka mukaan sitovan tonttijaon käyttö liittyy ”kaupunkimaisuuteen” (Jääskeläinen ja Syrjänen 2010, s. 456; Ekroos ym. 2013, s. 527). Lain esitöissä kuitenkin huomautetaan, ettei uudistetulla tonttijaolla ole tarkoitus puuttua kunnan ja valtion väliseen työnjakoon (HE 101/1998 vp, s. 87). Tämä voitaneen tulkita siten, että sitova tonttijako on tarkoitettu käytettäväksi nimenomaan niissä kunnissa, jotka ovat jo ennen rakennuslainsäädännön uudistusta laatineet tonttijakoja. Käytännössä sitovan tonttijaon hyödyntäminen onkin tyypillistä kunnissa, jotka ylläpitävät omaa kiinteistörekisteriään. Toisaalta näissäkin kunnissa ohjeellinen tonttijako saattaa olla käytössä sen vuoksi, että kuntaan on liitetty pienempiä kuntia, joissa sitovan tonttijaon käyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista. (Oksama 2015, s. 22–26.) Vastaavasti lainsäädäntö ei siis estä käyttämästä sitovaa tonttijakoa muissakaan kunnissa. Tarpeen niin vaatiessa tällaiset kunnat voivat selkeyttää kiinteistöjaotustaan sitovalla tonttijaolla¹⁸.

2.2.2 Tonttijaon laatiminen

Pääsäännön mukaan tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä (MRL 78.1 §). Tällöin tonttijaon laatimis- ja hyväksymismenettelyissä noudatetaan asemakaavan muun sisällön tavoin, mitä MRL 7 ja 8 luvussa sekä MRA 5 luvussa säädetään. Asemakaavan saadessa lainvoiman tulevat voimaan myös siinä osoitetut tonttijaot. Asemakaavan yhteydessä laaditut tonttijaot ovat ulkoasultaan varsin pelkistettyjä, sillä niihin sisältyvät ainoastaan tonttien numerot sekä rajat. Yksityiskohtaisemmat laskenta- ja muodostustiedot voidaan kuitenkin esittää erikseen teknisellä piirustuksella. (MRA 38.2 §; ks. myös SKTY 2002, s. 34.)

Tonttijakoa ei kuitenkaan välttämättä ole tarpeen laatia vielä asemakaavan yhteydessä. Käytännön syyt, kuten rakennushankkeen yksityiskohtien täsmentyminen vasta kaavoitusprosessin jälkeen, ovat tehneet erillisen tonttijaon laatimisesta suhteellisen yleisen menettelytavan (SKTY 2002, s. 25, 27). Esimerkiksi Helsingin kaupungissa on pitkät perinteet tonttijakojen laatimisesta erillisinä (Kostet 1992, s. 204). Kaupungin uusissa asemakaavoissa tontit määritellään ohjeellisina, mutta kaavaan lisätään MRL 78.3 §:n mukainen määräys, jonka mukaan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako, joka on aina sitova. Myös tonttijaon muuttaminen¹⁹ tai kumoaminen toteutetaan erillisen tonttijaon tavoin (MRL 78.3 §, 80.1 §).

Erikseen laadittavaan tonttijakoon liittyy useita erityispiirteitä. Olennaisena erona asemakaavaan sisältyvän ja erillisen tonttijaon välillä voidaan pitää erityisesti tonttijaon laatijalle

¹⁸ Esimerkiksi suhteellisen kaupunkimainen Kirkkonummi ei vastaa asemakaava-alueidensa kiinteistörekisterin pitämisestä, mutta kunnassa on silti laadittu sitovia tonttijakoja asemakaava-alueiden keskeisimpiin kortteleihin (MML 2017b; Kirkkonummen karttapalvelu 2018). Tämä johtaa edelleen siihen, että tonttien lohkomisesta vastaa hieman poikkeuksellisesti Maanmittauslaitos (KML 3.2 §).

¹⁹ MRL 80.1 § koskee vastaavasti tilanteita, joissa ohjeellinen tonttijako muutetaan sitovaksi. Tällainen tonttijaon muuttaminen ei ole välttämättä ongelmallista kunnille, joilla ei ole omaa kiinteistöinsinööriä (Jussila 2000, s. 33; ks. myös KiL 1 §). Käytännössä ohjeellisen tonttijaon muuttaminen sitovaksi on kuitenkin suhteellisen harvinaista. Jos tällaiselle toimenpiteelle on tarvetta, se voidaan toteuttaa vaihtoehtoisesti myös asemakaavan muutoksen yhteydessä.

asetettuja pätevyysvaatimuksia. Ensin mainitussa tilanteessa tonttijaon suunnittelee kaavan laatija, jonka pätevydestä säädetään MRA 3 §:ssä. Sen sijaan erillisen tonttijaon laatimisesta vastaa MRA 37.3 §:n nojalla kunnan kiinteistöinsinööri tai muu kunnan viranhaltija, jolla on oltava vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto. Eroavaisuus on mielenkiintoinen, sillä näiden tahojen kiinteistötekniinen osaaminen saattaa poiketa toisistaan oleellisesti (ks. Tölli 2017, s. 36). Erikoista on toisaalta myös se, ettei erillisen tonttijaon hakijakompetenssista ole laissa nimenomaisesti mainintaa. MRL 82 § mahdollistaa kuitenkin tulkinnan, jonka mukaan hakijana tulisi olla joko kiinteistön omistaja tai haltija. (ks. SKTY 2002, s. 28.) Poikkeava tulkinta saattaisikin aiheuttaa ongelmia esimerkiksi silloin, kun erillistä tonttijakoa tai tonttijaon muutosta haetaan samanaikaisesti tontin lohkomisen kanssa.

Teknisesti erillisen tonttijaon laatimiseen pätevät samat yleisperiaatteet kuin asemakaavaan sisältyvään tonttijakoon. Tärkeää on se, että maanomistusolot otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon tonttien suunnittelussa (MRL 78.4 §). Lisäksi tonttijaossa tulee kiinnittää huomiota etenkin tontin rakentamiskelpoisuuden ja kulkuyhteyden takaamiseen (MRA 37 §). Esimerkiksi maastonmuodot saattavat tietyissä tilanteissa vaikeuttaa näiden edellytysten täyttämistä (SKTY 2002, s. 28). Erillisen tonttijaon erityisohjeista säädetään MRL 79.1 §:ssä. Käytännössä kyseinen lainkohta merkitsee sitä, että tonttijakoa ei saa laatia asemakaavan vastaisesti²⁰. Asemakaavoitus on mahdollistanut entistä pienempien tonttien muodostamisen, eikä tonteille ole sinällään määritelty vähimmäiskokoa. Erityisesti kasvukeskuksissa onkin edistetty niin sanottujen kaupunkipientalojen rakentamista. Tällaisia hankkeita on toteutettu muun muassa Espoon Säterinmetsässä sekä Helsingin Malminkartanossa. Tonttijaokojen laatimiseen kyseinen kehitys on vaikuttanut siten, että jopa alle 250 neliömetrin kokoisten tonttien muodostaminen voi olla mahdollista. (Jääskeläinen ja Syrjänen 2010, s. 782.)

Maankäyttö- ja rakennuslain yleistavoitteiden mukaisesti myös erillisen tonttijaon laatimista ja hyväksymismenettelyssä pyritään turvaamaan asianosaisten osallistumismahdollisuudet (MRL 1.2 §; ks. myös Ekroos ym. 2013, s. 390–391). Tämä on perusteltua, sillä tonttien muodostuminen saattaa poiketa merkittävästikin asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta tonttijaosta (Hollo 2007, s. 111). MRL 79.2 §:n mukaan tonttijakoa valmisteltaessa on oltava yhteydessä tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajiin ja haltijoihin. Myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa on kuultava, jos tonttijaolla vaikutetaan olennaisesti kyseisen kiinteistön käyttöön. Käytännössä vastapäiselle kiinteistölle muodostuva asianomaisasema on kuitenkin poikkeuksellinen (SKTY 2002, s. 34). Asianomaisilla on niin ikään oikeus muistutuksen tekemiseen tonttijakoehdotuksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Ehdotuksen nähtäville asettaminen ei ole kuitenkaan tarpeen, jos kaikki asianomaiset ovat hyväksyneet laadittavan tonttijaon. (MRA 39 §.) Jos erillistä tonttijakoa haetaan yhdessä tontin lohkomisen kanssa, voidaan asianosaisten hyväksynnällä nopeuttaa myös toimituksen rekisteröintiä (KML 192.1 §).

²⁰ MRL 79.1 §:n mukaisesti asemakaavaa ei ole kuitenkaan tarpeen noudattaa niin konkreettisesti, etteikö numeroin osoitettua rakennusoikeutta voitaisi jakaa muodostettavien tonttien kesken. Aiemmin säännös oli jyrkempi, mikä saattoi vaikeuttaa tarkoituksenmukaisten hankkeiden toteuttamista (ks. HE 164/2003 vp, s. 9).

2.2.3 Tonttijaon oikeusvaikutukset

Tonttijaon oikeusvaikutukset liittyvät ennen kaikkea sitovaan tonttijakoon. Keskeisiä ovat etenkin MRL 81.2 §:n mukaiset rakennuskiellot, joilla käytännössä jatketaan asemakaavan laatimisajaksi määrättyä rakennuskieltoa (Ekroos ym. 2013, s. 530). Kielto muodostuu ensisijaisesti silloin, kun asemakaavassa annetaan määräys erillisen tonttijaon laatimisesta. Vaikka sitova tonttijako tulisikin voimaan jo asemakaavan yhteydessä, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen tontin rekisteröimistä kiinteistörekisteriin. Rakennuskielto voi toisaalta syntyä myös määräalan kaupan seurauksena. Kauppa johtaa tontin omistuksen epäyhtenäisyyteen, joka aiheuttaa edelleen tarpeen tonttijaon muuttamiselle. (MRL 81.2 §.) MRL:n alkuaikoina näitä rakennuslupamenettelyyn liittyviä rajoituksia ei välttämättä ymmärretty kovinkaan hyvin, sillä myös pienemmissä kunnissa asemakaavaehdotuksiin saatettiin liittää maininta sitovasta tonttijaosta (Jussila 2000, s. 33).

Eräissä tapauksissa MRL 81.2 §:ään liittyvä rakennuskielto voidaan kuitenkin käsitellä rakennuslupan yhteydessä MRL 175.1 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena. Tällaista hallintokäytäntöä on noudatettu esimerkiksi Helsingin kaupungissa²¹. Käytännössä rakennuslupa on voitu myöntää silloin, kun tontin omistaja tai haltija on hakenut tontin rekisteröintiä ja rekisteröinnin edellytykset ovat olemassa. Tällöinkään rakennuksen käyttöönotto ei ole mahdollinen ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. (SKTY 2002, s. 37; Jääskeläinen ja Syrjänen 2010, s. 461.)

2.3 Lohkominen asemakaava-alueen perustoimituksena

2.3.1 Sitovaan tonttijakoon perustuva tontin lohkominen

Tiiviisti sanottuna asemakaava-alueen toimitustuotannossa on kyse kaavan mukaisten kiinteistörekisteriyksiköiden muodostamisesta, niiden välisten käyttöoikeuksien järjestelystä sekä kiinteistöjen ulottuvuuksien toteamisesta ja vahvistamisesta (Kostet 1992, s. 205). Ensin mainittua toteutetaan pääsääntöisesti lohkomistoimituksella. Muiden osittamistoimitusten tapaan lohkomisen perimmäisenä tarkoituksena on siirtää omistusoikeuksissa tapahtuneet muutokset myös kiinteistöjaotukseen (Vihervuori 1998, s. 807). Useimmiten toimitus muodostaa yhden vaiheen siitä laajasta tonttituotantoprosessista, joka alkaa käytännössä kaavoitusvaiheesta ja päättyy rakennuksen käyttöönottoon. Muodostettavien tonttien määrä korreloikin selkeästi rakennustoiminnan aktiivisuuden kanssa (Kostet 1992, s. 207).

Tontin lohkomisen edellytykset²² voidaan jaotella julkis- ja yksityisoikeudellisiin (Majamaa ja Markkula 2016, s. 62). Julkisoikeudellisilla edellytyksillä tarkoitetaan käytännössä sitä,

²¹ Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (21.12.2010/1257) 5 §:n mukaan käytäntöä on mahdollista soveltaa myös Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla (ks. myös Ekroos ym. 2013, s. 530).

²² Lohkomistoimituksen edellytykset voidaan jaotella muullakin tavoin. Esimerkiksi Hyvönen (2001, s. 193–195) on jaotellut edellytykset muodollisiin ja asiallisiin. Ensin mainitulla viitataan lähtökohtaisesti hakijan omistusoikeuteen, joka todennetaan myönnetyllä lainhuudolla. Omistusoikeus ei ole kuitenkaan edellytyksenä täysin ehdoton, sillä tontin lohkomista voi hakea poikkeuksellisesti myös tontin vuokralainen (KML 22.1 §). Asialliset edellytykset vastaavat puolestaan tässä luvussa käsiteltäviä julkis- ja yksityisoikeudellisia edellytyksiä (Hyvönen 2001, s. 194–195). Vastaavasti SKTY:n (2002, s. 41, 48–49) yleisesityksessä erotetaan toisistaan tontin lohkomisen suorittamisedellytykset ja tontin rekisteröintiedellytykset. Näitä ei tule kuitenkaan sekoittaa edeltäneen tontinmittauksen kaksivaiheisuuteen (ks. esim. Hyvönen 2001, s. 197–198).

että tontin lohkominen tulee suorittaa sitovan tonttijaon mukaisesti (KML 32.1 §). Tähän edellytykseen kiinnitetään huomiota pääsääntöisesti jo määräalan kauppaa edeltävässä tonttijaon koelaskennassa. Usein varsinaista tonttijakoa tai tonttijaon muutosta haetaan tontin lohkomisen yhteydessä sen jälkeen, kun määräalaan on haettu lainhuutoa. On kuitenkin syytä huomioda, että tonttia muodostettaessa voidaan kiinteistönmuodostamisasetuksen (20.12.1996/1189, jäljempänä KMA) 20.2 §:n nojalla poiketa vähäisessä määrin sitovasta tonttijaosta. Käytännössä tämä saattaa olla tarpeen silloin, jos kyseessä on vanha tonttijako-alue, jonka olosuhteet ovat vuosikymmenien aikana oleellisesti muuttuneet (SKTY 2002, s. 45). Poikkeamiseen on kuitenkin suhtauduttu myös tätä kielteisemmin. Esimerkiksi Hyvönen (2001, s. 213) toteaa poikkeamistarpeen syntyvän lähinnä teknisluonteisten puutteiden korjaamisesta sen sijaan, että maastossa tapahtuneille muutoksille tulisi antaa edellä mainittua painoarvoa.

Yksityisoikeudellisilla edellytyksillä viitataan puolestaan kiinteistön omistuksen sekä rasi-tusten yhtenäisyyteen (Majamaa ja Markkula 2016, s. 62–67). Ensin mainitusta säädetään KML 23.1 ja 24.1 §:ssä. Käytännössä säännökset merkitsevät sitä, että kaavatontin eri osat voivat olla useiden eri omistajien hallussa, mutta rekisteritontin omistuksen on aina oltava yksissä käsissä. Jos kyseessä on kiinteistön yhteisomistussuhde, on yksittäisen osakkaan määräosan oltava samansuuruinen jokaisessa muodostajakiinteistössä. (SKTY 2002, s. 27.) Omistuksen yhtenäisyys pyritään saavuttamaan ensisijaisesti vapailla kaupoilla, mutta vaih-toehtoisesti voidaan hyödyntää myös tilusvaihtoa tai tontin osan lunastusta (KML 57.2 §, 62.1 §; ks. myös Hyvönen 2001, s. 14). Rasi-tusten yhtenäisyydellä pyritään puolestaan tur-vaaman muiden osapuolten, kuten pantinhaltijoiden, oikeusasemat. Tästä säädetään KML 24.1 ja 25.1 §:ssä. Usein tontin rekisteröinti estyy nimenomaan sen takia, että kiinnitettyyn saajakiinteistöön liitettävää määräalaa ei ole kaupparajan ehdoista huolimatta vapautettu emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä²³. Rasi-tukset saattavat muodostua epäyhtenäi-siksi kuitenkin myös silloin, jos yhteen tontin muodostajakiinteistöistä on kirjattu vuokraoi-keus ja toiseen kohdistuu yksi tai useampi kiinnitys. Tämä johtuu siitä, että myös käyttöoi-keuteen on mahdollista kirjata oma laitoskiinnityksensä. (KML 27 §; ks. myös SKTY 2002, s. 49.)

Tontin lohkominen voidaan toteuttaa muun lohkomisen tavoin niin tavanomaisena lohkomisena, siirtolohkomisena kuin yhteislohkomisenakin. Periaatteessa omaksi lohkomislajikseen on mahdollista tulkita myös niin sanottu jakosopimuslohkominen, jota käsitellään tarkem-min luvussa 4.2.3. Teknisestä toteuttamistavasta riippumatta tontin lohkominen eroaa haja-asutusalueella suoritettavasta lohkomisesta siten, että muodostettavan rekisteritontin on aina oltava yhdessä palstassa (Hyvönen 1998b, s. 23; Vitikainen 2013, s. 65). Sen rajat tulee läh-tökohtaisesti merkitä toimituksessa maastoon, mutta asemakaava-alueilla tästä voidaan kui-tenkin poiketa, jos kiinteistöjaotus on selvä eikä kiinteistön omistaja²⁴ ole merkitsemistä

²³ Emäkiinteistön kiinnitykset eivät siis kuitenkaan estä lohkokiinteistön muodostamista yhdestä määräalasta. Tällöin panttioikeus kohdistuu täysimääräisesti myös muodostettavaan kiinteistöön (MK 17:9.1). Huomionarvoisena voidaan kuitenkin pitää KML 28.1 §:ää, jonka mukaan toimitusinsinöörin on mahdollista vapauttaa lohkokiinteistö emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä jopa ilman panttioikeuden haltijan suostumusta. Tämä edellyttää, että kantakiinteistö riittää selkeästi vastaamaan emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä. Kuitenkin käytännössä osapuolten olisi syytä päästä sovintoon kiinnitysten järjestelystä jo määräalan kaupan yhteydessä (Jokela ym. 2010, s. 508).

²⁴ Lainvalmisteluaineiston sanamuodosta poiketen säännös on jäänyt ristiriitaiseksi KML 22.1 §:n kanssa, jonka mukaan tontin lohkomista voi hakea myös tontin vuokraoikeuden haltija (HE 227/1994 vp, s. 66). Lain-

vaatinut (KML 185.1 §). Rajamerkkien ilmeisen katoamisriskin vuoksi käytännöksi onkin muodostunut, ettei rajoja merkitä rakennustyömaana oleville tonteille (SKTY 2002, s. 45, 115). Koordinaattien merkitys lain mukaisena rajan paikan määrittäjänä voi täten korostua etenkin tiiviisti rakennetuilla alueilla²⁵.

Kiinteistön konkreettisen ulottuvuuden lisäksi lohkomisessa määritellään tontin muu kiinteistöoikeudellinen ulottuvuus, kuten erilaiset rasitteet sekä osuudet yhteisiin alueisiin²⁶. Rasitteen perustaminen tulee kyseeseen esimerkiksi silloin, jos toimituksessa muodostettava tontti ei rajoitu katuun (KML 156.3 §). Rasite perustetaan tällöin KML 154.1 § 11 kohdan mukaisena kulkuyhteytenä. Uusien rasitteiden lisäksi toimitusinsinöörin on otettava kantaa olemassa olevien rasitteiden säilymiseen (KML 159 §, 161 §). Kiinteistönmuodostamislain voimaantulon myötä myös tonteille on voitu myöntää osuuksia yhteisiin alueisiin (KML 150.2 §). Määräalan kaupunkikirjoissa otetaan kuitenkin suhteellisen harvoin kantaa yhteisalueosuuden siirtymiseen, minkä vuoksi niiden merkitys asemakaava-alueilla on melko vähäinen (SKTY 2002, s. 47).

2.3.2 Asemakaavaan perustuva yleisen alueen lohkominen

Yleiset alueet, kuten kadut ja torit, muodostetaan tonttien tapaan pääsääntöisesti lohkomalla. Tonteista poiketen yleisen alueen perusteena ei ole kuitenkaan tonttijako vaan yksinomaan asemakaava (KML 32.2 §). Käytännössä yleisen alueen lohkomisen pääasiallisena tarkoituksena onkin saattaa kiinteistöjaotus asemakaavan mukaiseksi²⁷. Yleisten alueiden merkitystä rekisteriyksikkölajina ei voida pitää vähäisenä, sillä ne saattavat kattaa hyvinkin jopa yli puolet asemakaava-alueesta (Virtanen 1988, s. 119). Tosiasiallisesti niiden muodostaminen riippuu kuitenkin oleellisesti kiinteistönmuodostamisviranomaisen käytössä olevista resursseista, sillä maanomistajien hakemat tontin lohkomiset ovat monesta syystä kiireellisempiä toimituksia (Kostet 1992, s. 209).

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että muodostajakiinteistöt kuuluvat kunnan omistukseen. Lisäksi niiden on oltava täysin vapaita kiinnityksistä. (KML 23 a §.) Näiden edellytysten toteutumista on helpotettu ensimmäisen asemakaavan katualueiden osalta. Kyseiset alueet siirtyvät kaavan voimaantulon myötä kunnan omistukseen²⁸, minkä lisäksi niihin kohdistuneet oikeudet pääsääntöisesti raukeavat (MRL 94.1 §, 107.1 §). Maanomistaja

kohdan muuttaminen saattaisi selkeyttää toimitusmenettelyä, sillä useimmiten juuri rakennushanketta toteuttava vuokralainen osaa kiinteistön omistajaa paremmin sanoa, onko rajojen maastoon merkitseminen tarkoituksenmukaista.

²⁵ Majamaa ja Markkula (2016, s. 167) pohtivat sitä, voitaisiinko rajariidat ratkaista tulevaisuudessa esimerkiksi matkapuhelimeen ladattavalla sovelluksella. Koordinaatteihin perustuvan katasterin käyttöönottoa on tutkittu jo aiemmin Ruotsissa (ks. Andreasson 2008).

²⁶ KML 2 §:n mukaan kiinteistön ulottuvuuteen kuuluvat myös yksityiset ja yhteiset erityiset etuudet. Käytännössä niillä ei ole kuitenkaan merkitystä asemakaava-alueen kiinteistönmuodostamisessa (ks. esim. Vitikainen 2013, s. 68; Vitikainen 2014, s. 17).

²⁷ Sen sijaan esimerkiksi kiinteistöverolain (20.7.1992/654, jäljempänä KVL) mukaiset veroseuraamukset eivät lähtökohtaisesti luo paineita yleisten alueiden muodostamiselle (KVL 3 §). Vertailun vuoksi todettakoon, että maanomistajalle tontin rekisteröinti saattaa puolestaan olla esiedellytyksenä sille, ettei hän joutuisi suorittamaan korotettua kiinteistöveroa rakentamattomasta rakennuspaikastaan (KVL 12 a §; ks. myös Ekroos ym. 2013, s. 530).

²⁸ Kadun ilmaislouvutusvelvollisuus on perusteltavissa etenkin sillä, että syntyvä tieyhteys on käytännössä välttämätön kiinteistön omistajalle. Muutoinkin ilmaislouvutusta voidaan pitää merkitykseltään vähäisenä huomioiden maanomistajan asemakaavasta saama hyöty. (ks. esim. Virtanen 1988, s. 120; Kuusiniemi ja Peltomaa 2000, s. 32.)

on kuitenkin oikeutettu korvauksiin, jos luovutettu alue on vähäistä merkittävämpi hänelle asemakaavassa osoitettuun alueeseen tai rakennusoikeuteen nähden (MRL 104.1 §). Mahdolliset korvausasiat eivät kuitenkaan kuulu lohkomistoimitukseen, vaan maanomistajan on sovittava niistä erikseen kunnan kanssa (SKTY 2002, s. 54, 130). Jos kyseessä on muunlainen yleinen alue, kunta ei voi hyödyntää edellä mainittuja erityissäännöksiä, vaan sen tulee hankkia muodostajakiinteistöt haltuunsa esimerkiksi vapaaehtoisin kaupoin (SKTY 2002, s. 131).

Toimitusmenettelyltään yleisen alueen lohkominen ei eroa merkittävästi tontin lohkomisesta. Rekisterisisällön kannalta oleellista on kuitenkin se, että yleinen alue ei voi saada osuuksia yhteisiin alueisiin (KML 150 a §). Haamukiinteistöjen välttämiseksi toimitusinsinöörin tulisi siirtää yleisen alueen muodostajakiinteistön yhteisalueosuudet toiseen kunnan omistamaan kiinteistöön (SKTY 2002, s. 56; TMK 2.20.2.6). Yleiselle alueelle ei lähtökohtaisesti voida perustaa myöskään uusia rasitteita. Rasite voi kuitenkin tulla kyseeseen silloin, jos asemakaavassa on osoitettu tontin kulkuyhteys vaikkapa puiston läpi (SKTY 2002, s. 59). Sinällään poikkeavaa on myös se, että yleinen alue voidaan liittää kaupungin-osakohtaisesti toiseen samanlaatuiseen yleiseen alueeseen (KMA 23 §; KML 22 b §). Esimerkiksi yleisenä alueena rekisteröidystä katualueesta voi tällöin muodostua kiinteistörekisterikartalle laaja ja verkkomainen kiinteistörekisteriyksikkö.

2.4 Rasitteet tonttien välisten oikeuksien järjestelyssä

Lohkomistoimitukset muodostavat selkeän enemmistön asemakaava-alueen toimitustuotannossa. Melko yleinen toimituslaji on kuitenkin myös rasitetoimitus, jonka tarkoituksena on järjestellä kiinteistöjen välisiä käyttöoikeuksia²⁹. Asemakaava-alueilla rasitteet liittyvät usein esimerkiksi erilaisten johtojen sijoittamiseen sekä veden johtamiseen toisen kiinteistön alueella. Eroavaisuutena asemakaava-alueen ulkopuolisiin alueisiin on erityisesti se, että tontin kulkuyhteys kadulle voidaan perustaa KML 154.1 § 11 kohdan mukaisella rasitteella. Kaikki edellä mainitut rasitteet ovat laadultaan kiinteistörasitteita, jotka perustaa kiinteistönmuodostamisviranomaisen. Yleisesti ottaen kaupunkirakenteen tiivistymisen on nähty lisäävän tämänkaltaisten rasitteiden määrää (Kostet 1992, s. 211).

KML 154 §:n tyyppiluettelon mukainen rasite voidaan perustaa lähtökohtaisesti aina, jos asianosaiset³⁰ ovat siitä yhdessä sopineet eikä rasitteesta aiheudu haittaa ympäristölle tai asemakaavan toteuttamiselle. Osa kyseisistä rasitteista voidaan kuitenkin perustaa asemakaava-alueella niin sanottuina pakkorasitteina toimitusinsinöörin määräyksellä (KML 156.2 §). Ilman rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta perustettavaa rasitetta ei voida kuitenkaan pitää naapurisovun kannalta ihanteellisena vaihtoehtona (SKTY 2002, s. 31). Hyvänä toimituskäytäntönä onkin pidetty sitä, että tarpeellinen rasitesopimus laadittaisiin jo tonttijaon laadinnan tai toimitushakemuksen yhteydessä (SKTY 2002, s. 67).

Kiinteistörasitteista on pidettävä erillään MRL:n mukaiset rakennusrasitteet, joiden perustamisesta vastaa MRL 158.4 §:n nojalla kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rasitteiden

²⁹ Rasitetoimitusten merkitystä itsenäisenä toimituslajina vähentää osaltaan se, että suurin osa rasitteista perustetaan tontin lohkomisen sivutoimituksena.

³⁰ KML 155 §:n nojalla asemakaava-alueella rasiteosapuolena voi eräiden rasitetyyppien osalta olla myös kunta. Tämä on mahdollista esimerkiksi silloin, kun julkinen jalankulkuyhteys on osoitettu sijoitettavaksi korttelialueelle.

erottelu ei ole aina selkeää, sillä esimerkiksi jätteen kokoamispaikka toisen kiinteistön alueella voidaan toteuttamistavasta riippuen järjestää joko kiinteistö- tai rakennusrasitteena. Kunnilla saattaa olla erilaisia menettelytapoja tämänkaltaisissa ongelmatilanteissa. (SKTY 2002, s. 68.) Myös MRL 164 §:n mukaista kiinteistöjen yhteisjärjestelyä voidaan pitää rasiteluonteisena oikeutena. Kyseessä on rakennuslain kokonaisuudistuksen mukanaan tuoma väline, jonka tarkoituksena on edistää asemakaavan toteuttamista³¹ useiden kiinteistöjen välillä toimilla. Päätöksen yhteisjärjestelyn määräämisestä tekee rakennusrasitteiden tapaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen. (MRL 164.1 §; ks. myös Järvinen 2017, s. 12.) Käytännössä yhteisjärjestelysopimuksen sisältö voi olla varsin moninainen, sillä se voi sisältää niin kiinteistö- kuin rakennusrasiterasitteeksikin tulkittavia rasitteita sekä myös näistä poikkeavia rasiteoikeuksia (SKTY 2002, s. 69).

2.5 Asemakaava-alueen muu toimitustuotanto

Asemakaava-alueen muista toimituslajeista maininnan arvoinen on erityisesti kiinteistönmääritys (SKTY 2002, s. 18). Kiinteistönmäärityksestä eli deklaratiivisesta kiinteistötoimituksesta säädetään KML 11 luvussa. Tavanomaisimmin kyseeseen tulee rajankäynti³², jonka tarkoituksena on määrätä kadonnut tai siirtynyt raja viimeiseen lainvoimaisesti määrättyyn paikkaansa (KML 104.1 §). Kiinteistönmuodostamislaisissa ei edeltäneestä lainsäädännöstä poiketen ole asetettu tiettyä näyttöä ensisijaiseen asemaan rajan paikan määräämisessä (HE 227/1994 vp, s. 42). Erityisesti asemakaava-alueilla koordinaattien merkitystä voidaan kuitenkin pitää merkittävänä (Hyvönen 2001, s. 601). Rajaa ei tule määrätä asemakaavan tai tonttijaon mukaan, vaikka käytännössä myös tämän perusteen tulisi johtaa samaan lopputulokseen (Hyvönen 1998b, s. 356; ks. myös Grönfors 2010, s. 28).

Kiinteistötoimitusten lisäksi uusia rekisteriyksiköitä voidaan muodostaa myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksillä. Ne ovat luonteeltaan normaalia hallintomenettelyä, jonka tarkoituksena on edistää asemakaavan toteutumista (Hyvönen 2001, s. 584; SKTY 2002, s. 85). Tavanomaisimmin kyseeseen tulee tilanne, jossa kaavatonttina oleva tila vastaa alueeltaan täsmällisesti sitovan tonttijaon mukaista rekisteritonttia. Tällöin kiinteistön laatu voidaan muuttaa tontiksi KRL 3.3 §:n mukaisella menettelyllä³³. Mahdollista on niin ikään se, että kiinteistö on jo rekisteröity tonttina kiinteistörekisteriin, mutta sen tunnus ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen. Näin on esimerkiksi silloin, kun tontille on tullut voimaan tonttijaon muutos ja ainoastaan tontista erotettu määräala on rekisteröity tontin lohkomistoimituksessa. Tällöin jäljelle jääneen kantakiinteistön kiinteistötunnus voidaan muuttaa myöhemmin KRL 4.2 §:n mukaisesti.

³¹ Tepora (2009) sekä Järvinen (2017) ovat tarkastelleet rasiteluonteisten oikeuksien hyödyntämistä kiinteistöjen kolmiulotteisissa hankejärjestelyissä. MRL:n mukaiset rakennusrasitteet sekä kiinteistöjen yhteisjärjestelyt mainitaan artikkeleissa eräinä tapoina järjestellä kiinteistöjen hallintasuhteita silloin, kun hankkeen toteuttaja on muu kuin kiinteistön omistaja. Erityisesti kiinteistöjen yhteisjärjestelyn käyttö on tällaisissa tapauksissa saattanut poiketa merkittävästikin lainsäätäjän sille asettamasta tarkoituksesta (ks. Järvinen 2017, s. 12–14).

³² Rasitetoimituksen tavoin myös rajankäynnin merkitystä itsenäisenä toimituksena vähentää se, että se suoritetaan useimmiten muun toimituksen sivutoimituksena.

³³ Menettelyn taustalla oleva kaavoitusalueiden jakolain (20.2.1960/101, jäljempänä KaavJL) muutos tunnetaan edelleen yleisesti Lex Vantaana. Nimitys juontuu siitä, että tilan rekisteröiminen tontiksi ilman tontinmittausta muodostui erityisen tarpeelliseksi Helsingin maalaiskunnan muuttuessa Vantaan kauppalaksi. (Pietilä 1974, s. 134–135; ks. myös Hyvönen 1982, s. 156.)

Edellä mainittujen lisäksi kiinteistörekisterin pitäjän päätöksenä voidaan pitää KML 17 luvun mukaista kiinteistöjen yhdistämistä. Haja-asutusalueilla sen tarkoituksena on useimmiten selkeyttää kiinteistöjen hallinnollisia asioita, minkä lisäksi siitä voi olla hyötyä myös verosuunnittelussa (Vitikainen 2014, s. 118; Majamaa ja Markkula 2016, s. 57). Sitovan tonttijaon asemakaava-alueilla yhdistämisen keskeisenä tarkoituksena on kuitenkin purkaa MRL 81.2 §:n mukainen rakennuskielto.

2.6 Katsaus 3D-kiinteistönmuodostamiseen

2.6.1 2D-kiinteistöjärjestelmä ja tiivistyvä kaupunkirakenne

Kiinteistöjärjestelmämme on alun alkaen pohjautunut ajattelulle, jossa kiinteistön konkreettinen ulottuvuus rajoittuu yksinomaan maanpinnan tasolle (mm. Vitikainen 2014, s. 37). Vaikka kiinteistöjen ulottumista maanpinnan ylä- ja alapuolisiin tiloihin ei ole eri näkemyksissä kiistetty³⁴, ovat kiinteistörajat olleet tähän saakka ainoastaan kaksiulotteisia.

Maankäytön tiivistyminen etenkin kaupunkialueilla on kuitenkin haastanut perinteisen lähestymistavan. Esimerkiksi maanalaisten pysäköintilaitosten toteuttamiseen on saattanut liittyä haasteita nykyisessä järjestelmässämme. Ne sekä myös muunlaiset kolmiulotteiset kiinteistöhankkeet järjestetään nykyisin pääsääntöisesti joko hallinnanjako- tai maanvuokrasopimuksella. Lisäksi erilaisilla rasitejärjestelyillä on voitu määrätä varsin monipuolisesti kortteliin sijoittuvien tilojen käytöstä. Hankkeen luonteesta riippumatta kaikkiin edellä mainittuihin välineisiin sisältyy omat rajoitteensa sekä ongelmansa, jotka liittyvät ennen kaikkea sopimusteknisiin ja vakuuskäytöllisiin asioihin. (ks. Tepora 2009.)

Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen on ilmeinen ratkaisu edellä mainittujen ongelmien vähentämiseen. Euroopan maista muun muassa Ruotsissa, Norjassa ja Ranskassa lainsäädäntö mahdollistaa kiinteistöjen muodostamisen myös korkeussuunnassa (Vitikainen 2014, s. 41). Kiinteistöjärjestelmien yhteisen syntyhistorian vuoksi etenkin Ruotsin 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädäntö on herättänyt mielenkiintoa Suomessa. Vaikka tarpeemme poikkeavatkin naapurivaltioistamme esimerkiksi toimivan asunto-osakeyhtiöjärjestelmän myötä, myös Suomessa laaja-alaiset kiinteistöhankkeet ovat synnyttäneet tarpeen vastaavanseläiselle lakiuudistukselle (ks. Hokkanen 2004, s. 32).

2.6.2 Suomen 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädäntö

Suomessa kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen on alettu kiinnittämään erityishuomiota 2000-luvun alkupuolella. 3D-kiinteistönmuodostamisen mahdollistavan lainsäädännön eräänlaisena aloitteena voidaan pitää Jani Hokkasen (2004) lisensiaattityötä. Työn tulokset paljastavat, ettei kiinteistöjaotuksen sitominen pelkästään maanpintaan vastaa nykyisiä tarpeita, vaan lainsäädännön tulee tapauskohtaisesti mahdollistaa myös kiinteistön kolmiulotteinen omistajahallinta. Lisensiaattityön jäljiltä alkanut 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädännön valmistelu on tämän tutkimuksen teoreettista viitekehystä laadittaessa edennyt hallituksen esityksen asteelle³⁵.

³⁴ Kiinteistön vertikaalisista ulottuvuutta pohditaan erityisesti Hyvösen (1998b, s. 8) yleisesityksessä.

³⁵ Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lainsäädäntö (13.6.2018/463–465) on tullut voimaan 1.8.2018.

Uuden 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädännön tarkoituksena on suoraviivaistaa erityisesti suurten ja monimutkaisten kiinteistöhankkeiden toteuttamista asemakaava-alueilla. Lakiuudistuksella ei näin ollen luoda täydellistä 3D-kiinteistöjärjestelmää vaan tarjotaan ainoastaan uudenlainen ratkaisumalli, jota hankkeen toteuttaja voi halutessaan hyödyntää. Muutoksella on mahdollista selventää kiinteistörekisterisisältöä, mikä voi puolestaan edistää kiinteistöjen vakuuskäyttöä³⁶ ja helpottaa kiinteistöverotuksen toimittamista. (HE 205/2017 vp, s. 1, 21–23.) Lainmuutos kohdistuu ainoastaan KML:n, KRL:n³⁷ sekä MRL:n säännöksiin, eli esimerkiksi määräalan luovutusta käsittelevät säädökset säilyvät ainakin toistaiseksi ennallaan (HE 205/2017 vp, s. 27).

2.6.3 3D-kiinteistönmuodostamisen vaikutus viranomaistoimintaan

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen edellytyksinä ovat voimassa oleva asemakaava sekä sitova tonttijako. Nykyisissä asemakaavoissa kolmiulotteisia kiinteistöjä on mahdollista muodostaa esimerkiksi keskustatoimintojen korttelialueille, ellei asemakaavasta muuta johdu. Tulevissa asemakaavoissa voidaan luonnollisesti antaa tarkempia määräyksiä 3D-kiinteistönmuodostamisesta. (HE 205/2017 vp, s. 1, 26, 33, 42.) Kolmiulotteisen tonttijaon laatijalta edellytetään nykyistä enemmän yhteydenpitoa rakennusvalvontaviranomaiseen, jotta tonttijaosta muodostuu rakennushankkeen mukainen. Sekä tonttijaon laadintaa että rakennuslupamenettelyä koskee lisäksi MRL:n täsmennetty asianosaisen määritelmä. Täsmennys on tarpeellinen, sillä nykyisellä naapurin käsitteellä ei välttämättä kyetä kattamaan koko asianosaisjoukkoa kiinteistöjen sijaitessa toisiinsa nähden päällekkäin tai rinnakkain. (HE 205/2017 vp, s. 34, 43–48.)

Kiinteistönmuodostamisviranomaisille 3D-kiinteistönmuodostus ei välttämättä aiheuta kovinkaan merkittäviä muutoksia nykyisiin toimintaprosesseihin. 3D-kiinteistön muodostamista voi hakea peruskiinteistön omistaja tai muu henkilö joko 3D-määräalaan myönnetyn lainhuudon tai solmitun järjestelysopimuksen perusteella (Markkula 2017, s. 14). Kiinteistönmuodostaminen toteutetaan edelleen pääasiallisesti lohkomalla, mutta myös halkominen voi tietynlaisissa tilanteissa tulla kyseeseen. Mielenkiintoisena voidaan pitää etenkin Markkulan (2017, s. 15) hahmottelemaa toimitusprosessimallia, jonka ensimmäisessä vaiheessa rekisteröidään määräosin omistettu 2D-tontti, jolle on mahdollista myöntää rakennuslupa. Tämän jälkeen laaditaan hankkeen mukainen 3D-tonttijako, jonka perusteella 3D-kiinteistö voidaan muodostaa joko lohkomalla tai halkomalla. Kiinteistönmuodostamisviranomaisen näkökulmasta olennaisin muutos lienee poikkeaminen MRL 81.1 §:n ja 81.2 § 2 kohdan mukaisista oikeusvaikutuksista. Tontin rekisteröiminen vasta rakennuslupan myöntämisen jälkeen on perusteltua, sillä kiinteistön ulottuvuus täsmentyy pääsääntöisesti vasta rakennusvaiheessa. (HE 205/2017 vp, s. 44–45.)

³⁶ Lainvalmistelutöissä on korostettu myös kansainvälisen sijoitustoiminnan edistämistä. Esimerkiksi hallinnanjakosopimuksilla täsmennettyjen määräosaomistuksien korvaaminen 3D-kiinteistöillä saattaa selkeyttää sekä omistus- että kiinnitysryhmiä etenkin ulkomaisille sijoittajille. (HE 205/2017 vp, s. 23.)

³⁷ Selkeyttävänä ratkaisuna voitaneen pitää erityisesti sitä, että 3D-kiinteistöä ei erotella KRL 2.1 §:ssä omaksi rekisteriyksikkölajikseen. Korkeussuunnassa määrätty ulottuvuus on ennemminkin erityisominaisuus, joka voi liittyä rekisteriyksikkölajeista ainoastaan tontteihin, yleisiin alueisiin sekä lunastusyksiköihin. (HE 205/2017 vp, s. 42.)

Annetuissa lausunnoissa ei esiintynyt oleellisia muutosehdotuksia valmistellusta lakiluonnoksesta. Ajatuksia herätti pääasiassa se, miten rekisteriyksiköiden välisistä oikeuksista sovitaan kiinteistörajojen muodostuessa rakennusten sisälle. (HE 205/2017 vp, s. 37.) Kysymys on aiheellinen, sillä myös nykyisin rasitteiden perustamiseen saattaa liittyä tulkinnanvaraisuutta (ks. SKTY 2002, s. 68). Lakiehdotusten perusteluista on kuitenkin tulkittavissa, että rakennusvalvontaviranomaisen perustamat rasiteluonteiset järjestelyt korostuvat 3D-kiinteistöjen käyttöoikeuksista sovittaessa (HE 205/2017 vp, s. 41–42, 46–48).

3 Halkomistoimituksen käyttöala

3.1 Halkomisen kehityksestä

3.1.1 Halkominen maanjakojen ensimmäisinä vuosisatoina

Halkomisen juuret voidaan nähdä ulottuvan aina keskiajalle asti. Perilliset pyrkivät jo näihin aikoihin jakamaan perintönä saamansa talot pienemmiksi kokonaisuuksiksi. Näitä aikomuksia kuitenkin rajoitettiin veronalaisen maan vähentämiskielloilla. Valtiovallan näkökulmasta talojen jakautumisen pienemmiksi tiloiksi nähtiin heikentävän talonpoikien veronkantokykyä. Vastaavasti myös tilojen siirtymistä suvulta toiselle pidettiin veropoliittisena uhkana. (Haataja 1949, s. 399; Hyvönen 2001, s. 237.) Voidaankin todeta, että halkomisrajoitusten sekä ennen kaikkea lohkomiskieltojen seurauksena talot vakiintuivat jopa vuosisadoiksi sellaiseen muotoon kuin missä ne 1600-luvun alussa olivat olleet (Jutikkala 1958, s. 150).

Varhainen lainsäädäntö ei kuitenkaan suoranaisesti estänyt maanjakojen suorittamista. Taloja saatettiinkin jakaa omatoimisesti perillisten kesken, ja halkomisesta muodostui käsitteenä suhteellisen yleinen jo 1600-luvun aikana³⁸. Toisaalta veronalaisen maan vähentämiskiellosta annettiin jo varhain erinäisiä määräyksiä³⁹. (Haataja 1949, s. 399, 403.) Maanjakojen ensimmäisiltä vuosisadoilta onkin havaittavissa hallitsijan eräänlainen tasapainottelu osittamisen vapauden ja rajoittamisen välillä. Veronkannolle oli tärkeää, että tilat olisivat riittävän kokoisia, mutta eivät kuitenkaan niin suuria, etteikö niitä asuttaneet perheet kykenisi selviytymään niille asetetuista veroista. (Jutikkala 1958, s. 146.)

Halkomisrajoitusten eräänlaisena konkretisoitumisena voidaan pitää Kaarle XI:n vuonna 1684 julkaisemaa plakaattia. Sen mukaan erotettavan tilan tuli lähtökohtaisesti olla vähintään neljännesmanttaalin suuruinen. (Haataja 1949, s. 404; Jutikkala 1958, s. 147; Pettinen 1983, s. 155; Hyvönen 2001, s. 240.) Käytännössä tätä rajoitusta ei kuitenkaan kyetty noudattamaan säännönmukaisesti. Yhtenä syynä tähän voidaan pitää suurempien tilanosien omistajien haluttomuutta lunastaa pienempiä osuuksia itselleen. Odotusarvoista poiketen halkomisrajoituksia koskevat säännökset säilyivät varsin ylimalkaisina myös vuonna 1734 annetuissa laeissa. (Haataja 1949, s. 404–406.)

3.1.2 Halkominen virallistuu ja osittamisrajoitukset lieventyvät

Valtiovallan veropoliittisista tavoitteista huolimatta myös liberalistiset aatteet saivat jalansijaa halkomisrajoituksissa vuoden 1747 halkomisasetuksen myötä. Neljännesmanttaalin halkomisrajan sijaan haluttiin korostaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Myöhemmin vuoden 1827 jakolainsäädännön asetuksessa tilan itsekannattavuuden säilyttämisestä muodostui keskeinen määrittäjä halkomisrajoitukselle. (Haataja 1949, s. 406–408; Hyvönen 2001, s.

³⁸ Ensimmäiset maininnat halkomisesta löytyvät kuitenkin jo Kustaa Vaasan valtakauden aikaisista asiakirjoista (Pettinen 1983, s. 155).

³⁹ Tunnetuista osittamiskielloista varhaisin lienee kuningas Kristianin plakaatissa vuodelta 1459. Määräyksen mukaan verotalonpojan tilaa ei tämän kuollessa saanut jakaa, vaan tilan lunastusoikeus muodostui lähtökohtaisesti vainajan lähimmälle tilattomalle sukulaiselle. (Haataja 1949, s. 399; Jutikkala 1958, s. 146; Pettinen 1983, s. 155.) Jutikkala (1958, s. 146) kuitenkin kyseenalaistaa kiellon tehokkuuden esimerkiksi sen vuoksi, että vanhoillakin asutusseuduilla talojen lukumäärä jatkoi kasvuaan.

242.) Omanlaisensa virstanpylvään halkomisen historiaan muodostaa vastaavasti vuoden 1848 maanmittausohjesääntö (15.5.1848, jäljempänä MO 1848), jonka myötä toimituslajista tuli viimein myös virallisesti maanmittaustoimitus. Kuitenkin jo tätä ennen maanmittarit osallistuivat yleisesti perillisten välillä suorittuihin maanjakoihin. Maanmittausohjesäännön merkittävyyttä vähentää toisaalta se, että siinä ei otettu kantaa osittamisrajoituksiin. (Haataja 1949, s. 408–409; Hyvönen 2001, s. 242; Vitikainen 2013, s. 5.)

Tilattoman väestöryhmän kasvu 1800-luvun loppupuolella muutti oleellisesti valtiovallan suhtautumista maan jakamisen ehtoihin. Maanjaoissa oli kiinnitettävä huomiota myös muiden kuin perintötilallisten tarpeisiin. Ajatus täydellisestä osittamisvapaudesta alkoi viritä jo vuonna 1895 annetun asetuksen (12.6.1895, jäljempänä OsittamisA 1895) aikaan. Kuitenkin vasta vuoden 1916 jakolainsäädännössä kyettiin kitkemään lähes kokonaan osittamiseen liittyvät rajoitukset. (Haataja 1949, s. 410–412; Pettinen 1983, s. 156.) Jälkeen päin onkin mahdollista todeta halkomisrajoitusten olleen vähäisimmillään nimenomaan jakolainsäädännön aikaan (Hyvönen 2001, s. 237).

3.1.3 Jakolain aika ja halkomisen ruuhkavuodet

Vuonna 1951 säädetyin jakolain (14.12.1951/604, jäljempänä JL) valmistelun yhtenä tavoitteena oli tarkistaa edeltäneiden osittamisrajoitusten soveltuvuus kehittyvälle yhteiskunnallemme. Perusteellisista esitöistä huolimatta JL:n osittamisperiaatteet säilyivät pääpiirteisään muuttumattomina. (Pettinen 1983, s. 159–160; Hyvönen 2001, s. 243.) 1940- ja 1950-lukujen aikana halkomistoimitusten toteuttamiseen vaikuttivatkin eniten sodanajan erityisolot sekä niitä seuranneet toimenpiteet, kuten vuoden 1945 maanhankintalain (5.5.1945/396, jäljempänä MHL) täytäntöönpano. Maanmittausviranomaisen resurssit vastata valtavaksi muodostuneeseen toimituskysyntään olivat rajalliset. Tästä johtuen erityisesti perikuntien omistamien tilojen halkomiset olivat vaarassa viivästyä. Tilanne oli hankala, sillä muiden hankkeiden ensisijaisuus ei poistanut sitä tosiasiaa, että myös jakamattomille perikunnille saattoi syntyä sekä taloudellista että sosiaalista vahinkoa toimitusten lykkääntymisestä. (Pettinen 1983, s. 165–166.)

Halkomisen asema oli keskeinen vielä JL:n aikaan. Vilkkaimpina vuosina halkomisia suoritettiin jopa pari tuhatta (Hyvönen 2001, s. 245; Vitikainen 2011, s. 1). Vielä 1960-luvun alkupuolella toimitustuotannolla palveltiin ennen kaikkea maatalousyhteiskunnan tarpeita halkomisen ollessa selkeästi yleisin jakotoimituslaji (Hyvönen 1998b, s. 31; Ekroos ym. 2013, s. 297–298). Kyseistä ajanjaksoa seurannut kaupungistuminen on kuitenkin vaikuttanut oleellisesti myös kiinteistönmuodostamiseen. Sen myötä osittamisrajoitukset ovat vaihtuneet veropoliittisista kaavoituspoliittisiksi (Pietilä 1974, s. 19–20; Hyvönen 2001, s. 243; Ekroos ym. 2013, s. 299).

3.1.4 Halkominen 2000-luvulla

Halkomisen merkitys nykyisessä toimitustuotannossa ei ole kovinkaan suuri. Käytännössä toimituksia suoritetaan vuosittain muutamia satoja⁴⁰. Erityisesti maatalouselinkeinon kohdistuneita muutoksia⁴¹ voidaan pitää merkittävänä syynä halkomisen vähentyneeseen kysyntään. Nykyisin tavanomaisin halkomisen kohde lieneekin maatalan sijaan metsätila. Toisaalta kysyntään vaikuttaa myös se, että osakkaat voivat sopia yhteisomistuksen hallinnoinnista jakosopimuksen tai MK 14:3:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen kaltaisilla välineillä. (Vitikainen 2011, s. 1.) Esimerkiksi jakosopimuslohkomiseen nähden halkomisella on edelleen maine pitkäkestoisena ja kalliina toimituksena (mm. Vitikainen 1999, s. 15; Majamaa ja Markkula 2016, s. 84)⁴².

Vähäisistä toimitusmääristä huolimatta halkomisen tulevaisuutta on pidetty myös lupaavana. On nimittäin mahdollista, että asianosaisten keskenään laatima jakosopimus muodostuu yksittäiselle osakkaalle epädulliseksi. Tällöin halkominen voi tarjota yhteisomistajille oikeudenmukaisemman ja tasapuolisemman menettelyn. (Hyvönen 2001, s. 272; Rantakivi 2005, s. 38). Muutoinkaan toimitusmiesten mukanaolon merkitystä ei sovi väheksyä, jos asianosaisten välit ovat jo päässeet tulehtumaan. Suuri vaikutus toimituslajin kilpailukykyyn on ollut myös teknisellä kehityksellä. Tämä on mahdollistanut muun muassa vaihtoehtoisten jakosuunnitelmien laatimisen huomattavasti menneitä aikoja vaivattomammin (mm. Vitikainen 1999, s. 15).

3.2 Halkomisen toimituslajit

3.2.1 Tavanomainen halkominen

Edellä mainitusti halkomisen lähtökohtaisena tarkoituksena on yksittäisen tilan tai tontin yhteisomistuksen purkaminen. KML 47.1 §:n mukaan tilan omistaja voi hakea halkomista myös niin sanotusti omiin nimiinsä, mutta kuitenkin käytännössä toimituksella pyritään purkamaan erityisesti perinnönjaon seurauksena syntyneitä kiinteistön yhteisomistussuhteita. Halkominen voi tulla vireille yksittäisen osakkaan hakemuksesta, mutta myös muut yhteisomistajat voivat halutessaan erottaa määräosansa itsenäiseksi kiinteistöksi.

Halkomisen edellytykset noudattavat pääpiirteiltään lohkomisen edellytyksiä. Halkomisen muodollisena edellytyksenä on, että omistajalla tai osaomistajalla on lainhuuto kyseessä olevaan kiinteistöön (Hyvönen 2001, s. 256). Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että jakamattoman kuolinpesän⁴³ hallussa olevaa kiinteistöä ei tulisi halkoa ennen perinnönjaon suoritta-

⁴⁰ Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan vuonna 2016 vireille tuli 173 halkomista (MML 2017a, s. 6).

⁴¹ Maatalouselinkeinon 1960-luvulta alkaen kohdistunut suuruusrationalisointi on johtanut maatilojen lukumäärän vähenemiseen ja tilakoon kasvamiseen. Jäljelle jääneet tilat ovat hankkineet maitaan sieltä, missä niitä on ollut tarjolla, mikä on johtanut tilusrakenteen pirstoutumiseen. Toimitustuotannossa tämä on tarkoittanut tilusjärjestelyiden kysynnän lisääntymistä. (ks. esim. Ettanen ja Hiironen 2013, s. 6.)

⁴² Lisäksi Vitikainen (1999, s. 15) huomauttaa, että halkomisten vähäinen määrä voi vaikuttaa toimitustuotannon laatuun. Kun kyseisiä toimituksia tehdään harvoin ja ainoastaan muutamien henkilöiden toimesta, ei toimitusprosessiin välttämättä synny riittävää rutiinia.

⁴³ Periaatteellisesti on kuitenkin huomioitava, että jakamaton kuolinpesä on oikeussubjekti, joka voi hakea omistamansa kiinteistön halkomista omiin nimiinsä. Tällöin se merkitään kunkin toimituksessa muodostuneen kiinteistön omistajaksi. (ks. Majamaa ja Markkula 2016, s. 81.)

mista (TMK 4.5.8). Asiallisesti halkominen ei tuota haittaa kirjaamisjärjestelmän selvyydelle, sillä määräosiin kirjatut kiinnitykset kohdistetaan viran puolesta niistä muodostettaviin kiinteistöihin. Vastaavasti koko kiinteistöön kohdistuneet kiinnitykset laajenevat koskemaan kaikkia muodostettavia kiinteistöjä. (MK 16:10.) Halkomisessa korostetaan oikeutta purkaa kiinteistön yhteisomistus, mutta MRL:n rakentamista ohjaavat määräykset on mahdollisuuksien mukaan otettava huomioon myös haja-asutusalueella suoritettavissa halkomisissa (KML 53 §; ks. myös Hyvönen 2001, s. 256–257).

Keskeisessä asemassa halkomisessa on jaon lopputuloksen osoittava jakosuunnitelma, jossa osoitetaan jakoperusteiden lisäksi muodostettavat kiinteistöt niiden koko kiinteistöoikeudellisessa ulottuvuudessa sekä halkomisen johdosta määrättävät korvaukset. Asianosaisten toiveet on otettava parhaan kyvyn mukaan huomioon jakosuunnitelmaa laadittaessa, ja suunnitelma on selostettava erikseen toimituskokouksessa. (KML 54 §.) Käytännössä halkomistoimituksen toimitusinsinööriltä edellytetäänkin hyviä vuorovaikutustaitoja sekä kykyä asianosaisten ohjeistamiseen myös hankalissa asioissa (mm. Majamaa ja Markkula 2016, s. 84). Jos jakosuunnitelmassa osoitettujen kiinteistöjen jakamisesta ei muutoin päästä sovintoon, ratkaistaan asia viime kädessä arvalla (KMA 28 §). Käytännössä tällainen ratkaisu lienee poikkeuksellinen.

Omana halkomistyyppinään käsiteltävästä tontin halkomisesta säädetään KML 47.1 ja 53.1 §:ssä⁴⁴. Käsitteenä tontin halkominen saattaa kuitenkin olla monitulkintainen, sillä tilan muodossa oleva kaavatontti on voitu halkoa sitovan tonttijaon asemakaava-alueella jo KML:n alkuperäisten säännösten nojalla. Edellytyksenä tällaiselle toimitukselle on ollut kunnan antama suostumus, jonka se on voinut kaavoitusmonopolin haltijan asemassa myöntää (Hyvönen 1998a, s. 396). Suostumuksen erityisenä syynä on edelleen voitu pitää sitä, ettei halkomiselle ole olemassa maankäytöllisiä esteitä. (ks. KKO 2010:35.) Tämä voidaan tulkita siten, että halkomisessa muodostettavat tilat on oltava myöhemmin rekisteröitävissä laadittavan tonttijaon muutoksen mukaisiksi tonteiksi KRL 3.3 §:n osoittamalla tavalla.

Sitovasta tonttijaosta huolimatta edellä esitetty halkomistyyppi tulee erottaa tontin halkomisesta, jonka nimenomaisena tarkoituksena on purkaa rekisteritontin yhteisomistus (HE 265/2009 vp, s. 13). Ei voida kuitenkaan ajatella niin, etteikö KML 53.1 §:ssä mainitulla tontilla tarkoitettaisi vastaavasti tilan muodossa olevaa kaavatonttia. Näin ovat todenneet edellä mainitusti myös Majamaa ja Markkula (2016, s. 78). Kaavatontin ja rekisteritontin selkeämmästä erottelusta olisi joka tapauksessa ollut hyötyä tässä tilanteessa⁴⁵. Esimerkiksi KML 47.1 § mahdollistaa nykyisessä muodossaan tulkinnan, jonka mukaan myös kaavatonttina olevan tilan omistaja voisi hakea halkomista omiin nimiinsä. Lain esitöiden perusteella tämä ei kuitenkaan ole ollut lainsäätäjän tarkoitus (HE 227/1994 vp, s. 29; HE 265/2009 vp, s. 13).

⁴⁴ Lain sanamuodosta poiketen Majamaa ja Markkula (2016, s. 78) toteavat, että tontin halkominen saattaa edellyttää tonttijaon muutoksen lisäksi myös asemakaavan muutosta. On kuitenkin tulkinnanvaraista, minkälainen asemakaavan muutos voisi tällaisessa tilanteessa tulla kyseeseen. Esimerkiksi kokonaisluvulla ilmoitetun rakennusoikeuden jakaminen muodostettavien kiinteistöjen kesken onnistuu nykyisin myös tonttijaon laadinnassa (MRL 79.1 §). Kiinteistörekisterin pitäjän kannalta asemakaavan muutos on joka tapauksessa vaikeampi toteuttaa kiinteistötoimituksen yhteydessä kuin pelkkä tonttijaon muutos (ks. MRA 37.3 §).

⁴⁵ Alun perin kaavatontin ja rekisteritontin käsitteellistä eroavaisuutta on selostanut Pietilä (1969, s. 1–5). Myöhemmin erityisesti Hyvönen (1998b, s. 18–19) on kritisoinut sitä, ettei kiinteistömuodostamislaisissa ole eroteltu näitä käsitteitä toisistaan.

3.2.2 Yhteishalkominen

Yksittäisen kiinteistön yhteisomistuksen lisäksi on mahdollista, että jaettava omaisuus, kuten maatila, muodostuu useammasta kiinteistöstä. Tällaisen omaisuuserän jakaminen kiinteistö kerrallaan olisi epätarkoituksenmukaista, sillä se johtaisi lähes poikkeuksetta tilusrakenteen pirstoutumiseen. Tästä johtuen kiinteistönmuodostamislain 47.2 §:ään on sisällytetty säännökset niin sanotusta yhteishalkomisesta. (ks. myös HE 232/1997 vp, s. 3.) Lähtökohtaisesti osakkaiden on yhdessä sovittava yhteishalkomisesta, mutta se voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisen jakotuloksen nimissä myös silloin, kun vain yksi osakas sitä vaatii (KML 48.1 §). Yhteishalkomisesta voidaan periaatteellisesti erottaa halkominen, jossa jaon kohteena olevilla tiloilla on pääasiassa samat omistajat. Osakas ei voi tällaisessa toimituksessa saada tiluksia sellaisesta kiinteistöstä, johon hänellä ei ole omistusoikeutta. Tästä voidaan kuitenkin poiketa osakkaiden yhteisellä suostumuksella. (KML 47.3 §.) Erityispiirteistään huolimatta kumpikin edellä esitetyistä halkomislajeista vastaa toimitusmenettelyltään tavanomaista halkomista.

KML 47.1 §:n viimeinen virke mahdollistaa tulkinnan, jonka mukaan tontin halkomisessa-kin voisi olla kyse yhteishalkomisesta. Myös Majamaa ja Markkulan (2016, s. 82) perustelut puoltavat tätä näkemystä. Heidän mukaansa yhteishalkominen voi tulla kyseeseen useista tiloista muodostuvalle käyttöyksikölle, joka täyttää kiinteistöjen yhdistämisen edellytykset. Näin ainakin tiloista muodostuva kaavatontti olisi mahdollista jakaa yhteishalkomisella. Näkökanta on perusteltu, sillä kaavatontin yhdistämispäätös on tarpeeton, jos yhteisomistajat pyrkivät joka tapauksessa purkamaan kiinteistöjen yhteisomistussuhteet⁴⁶. Jo aiemmin esille noussut kaava- ja rekisteritonttiin liittyvä problematiikka on kuitenkin ilmeinen myös yhteishalkomista koskevien säännösten tulkinnassa. Tontin halkomissäännösten esitöissä ei liene huomioitu sitä, että yhteisomistuksessa oleva kaavatontti saattaa muodostua tilojen ohella tonteista, joita koskee MRL 81.2 §:n mukainen rakennuskielto. Esimerkiksi Maanmittauslaitoksen ohjeistuksen (TMK 4.1.1, 4.5.7) sanamuoto näyttäisi yksiselitteisesti estävän niin sanottujen jäämätonttien yhteishalkomisen. Näin siitäkin huolimatta, että vastavassa asemassa oleville tiloille tämä vaikuttaisi edellä mainitusti olevan mahdollista. Määräysten epäselvyydestä huolimatta yhteishalkomisen tarve sitovan tonttijaon alueella lienee varsin vähäinen. Tämä on perusteltavissa sillä, että myös kiinteistöjen yhdistämispäätöksiä tehdään suhteellisen harvoin (ks. Kuntaliitto 2014).

3.2.3 Sovintojakohalkominen

Oma erityinen halkomislajinsa saattaa tulla kyseeseen silloin, kun halkomisen kohteena olevalla tilalla on voimassa niin sanottu sovintojako. Sovintojaolla tarkoitetaan tilan hallinnointia keskinäisellä sopimuksella sen sijaan, että osakkaiden osuudet olisi erotettu omiksi tiloikseen laillisella jaolla. Kyseessä on historiallinen menettelytapa ajalta ennen halkomistoimituksen virallistumista. Sovintojakoihin perustuvia halkomisia on kuitenkin esiintynyt edelleen 2000-luvun aikana etenkin eräillä Pohjanmaan alueilla. (Haataja 1949, s. 431; Hyvönen 2001, s. 253.) Alueellisen kohdentumisen sekä muiden erityispiirteiden vuoksi kyseisellä toimituslajilla ei ole kuitenkaan käytännön merkitystä tälle tutkimukselle.

⁴⁶ Lisäksi Majamaa ja Markkula (2016, s. 82) huomauttavat, että riitaisissa tilanteissa osakkaat eivät välttämättä pääse yhteisymmärrykseen edes KML 216 §:n mukaisesta yhdistämishakemuksesta.

Sovintojaon aikana on usein mahdollista, etteivät osakkaat ole pitäneet hallinnoimistaan alueista yhtä hyvää huolta. Tästä johtuen saattaisi olla kohtuutonta, jos halkomista toteutettaessa jakoperusteena käytettäisiin osakkaiden alkuperäisiä osuuksia. Jos sovintojako on ollut pitkään voimassa, voidaan halkomisen jakoperusteena käyttää KML 49.2 §:n mukaan poikkeuksellisesti nautintaa, jos tämä nähdään kohtuulliseksi. (Haataja 1949, s. 432; Hyvönen 2001, s. 253.) Oikeuskäytännössä noin 20 vuotta jatkunutta sovintojakoa on pidetty siinä määrin pitkänä, että nautintaa voidaan käyttää jakoperusteena (KKO 1970 II 86). On syytä huomioda, että sovintojako on saattanut kohdistua vain osaan tilasta, kuten peltoihin, jolloin nautinta voi olla vain tältä osin toimituksen jakoperusteena (Hyvönen 2001, s. 253; TMK 1.17.2).

3.3 Halkomismenetelmät

3.3.1 Jyvityshalkominen⁴⁷

Halkomisen jakosuunnitelman laatiminen edellyttää, että kiinteistön omaisuusosat arvioidaan tietyn halkomismenetelmän eli jakotavan mukaisesti. Halkomisen perinteisenä jakotapana sovelletaan niin sanottua jyvityshalkomista. Jyvitykseen liittyvät periaatteet ovat kehittyneet hiljalleen jo 1700-luvulta alkaen maanmittareiden ottaessa osaa jakotoimituksiin. Lakisääteinen asema jyvityshalkomiselle muodostui kuitenkin vasta vuoden 1848 MO:n myötä. (Hyvönen 2001, s. 241.) Yhä edelleen KML 50.1 § on tulkittavissa siten, että jyvitykseen perustuva halkominen olisi pääsääntöinen halkomismenetelmä. Säännöksen sanamuotoa on kuitenkin kritisoitu, sillä se ei huomioi jakotavan valinnan olevan tosiasiallisesti riippuvainen kulloisestakin soveltamiskohteesta (Hyvönen 2008, s. 79–80; Majamaa ja Markkula 2016, s. 92).

Käytännössä jyvityshalkomisessa kiinteistön tilukset kuvioidaan ja arvioidaan suhteellisesti toisiinsa nähdessä niiden kauppaa-arvon, tuottoarvon tai kestävän tuottokyvyn perusteella (TMK 4.5.11). Perinteisessä jyvitysopissa jyväluvut määritellään kokonaislukuina esimerkiksi siten, että paikkakunnan paras peltomaa saa jyväluvun sata ja muut tiluslajit tätä alhaisemman jyväluvun (KMA 63 §; ks. myös Pietilä 1974, s. 149). Joutomaan tai tiealueen jyväluvuksi tulee tavanomaisesti nolla. Jakosuunnitelmassa osakkaalle osoitetaan se tilusmäärä, joka hänelle jyvityksen ja jakoperusteen mukaan kuuluu. Muut omaisuusosat, kuten puusto ja rakennukset, siirtyvät jaossa niille, joiden tiluksille ne sijoittuvat. (TMK 4.5.11.) On tärkeää huomata, että jokaisen osakkaan tulee lähtökohtaisesti saada osansa eri käyttötarkoituksiin soveltuvista tiluksista (KML 52.1 §). Suhteellinen arviointitapa soveltuu hyvin nimenomaan halkomisen kaltaiseen jakotoimitukseen, mutta esimerkiksi lunastustoimitusta tai verotusta varten arviointi on suoritettava aina rahamääräisesti (Virtanen 1988, s. 9).

⁴⁷ KML 50.1 § mukaista halkomismenetelmää on kutsuttu vakiintuneesti joko tilus- tai jyvityshalkomiseksi (mm. Hyvönen 2008, s. 61; Vitikainen 2011, s. 3; Majamaa ja Markkula 2016, s. 89; TMK 4.5.11). Termit on kuitenkin mahdollista erotella historiallisin perustein toisistaan. Tilushalkomisilla on tarkoitettu osakkaiden suorittamia epävirallisia maanjakoja, joiden perinteet jatkuivat vielä pitkään Pohjanmaalla (ks. luvussa 3.2.3 käsitelty sovintojakohalkominen). Jyvityshalkominen on puolestaan nykyistä halkomismenetelmää vastaava jakotapa, josta tuli virallinen vuoden 1848 MO:n myötä. (Hyvönen 2001, s. 241.) Tässä tutkimuksessa jyvitykseen perustuvaa halkomismenetelmää nimitetään jyvityshalkomiseksi.

Jyvityshalkomiseen on rinnastettavissa myös pelkkään pinta-alaan perustuva halkominen. Tällainen lähestymistapa on kuitenkin poikkeuksellinen. Sitä voidaan pitää perusteltuna ainoastaan silloin, kun kiinteistön tilukset ovat kauttaaltaan samanarvoisia. (Majamaa ja Markkula 2016, s. 89, 126.) Käytännössä tontin osia voidaan pitää keskenään yhtä arvokkaina, vaikka toinen osa olisi osoitettu asemakaavassa ajotieksi ja toinen rakennuslaksiksi⁴⁸. Tämä voidaan perustella ennen kaikkea sillä, että kaavatontille ei ole mahdollista saada rakennuslupaa ennen kuin se on rekisteröity tonttina kiinteistörekisteriin. Rekisteröinnin edellytyksenä on puolestaan se, että kaikki tontin osat, eli toisin sanoen muodostajakiinteistöt, ovat siirtyneet joko vapaaehtoisella luovutuksella tai KML 62.1 §:n mukaisella tontin osan lunastuksella yksiin käsiin. (Virtanen 1988, s. 129.)

Tontin pinta-alaperusteiseen ”jyvittämiseen” on kuitenkin suhtauduttava kriittisesti. Tontin osien samanarvoisuus on sinällään perusteltu lähtökohta tarkasteltaessa ainoastaan yhtä tonttia. Halkomisessa muodostetaan kuitenkin useampia tontteja, joiden erilaiset ominaisuudet saattavat vaikuttaa niiden suhteellisiin kauppa- tai tuottoarvoihin. Esimerkiksi maapohjan laadulla sekä topografialla saattaa olla rahanarvoista vaikutusta tonttien rakennettavuuteen (Virtanen 1988, s. 60, 62). Myös mikrosijaintitekijät, kuten rajoittuminen vesistön äärelle tai sijainti sähköpylvään vieressä, saattavat vaikuttaa asuintonttien arvomuodostukseen (Virtanen 1988, s. 62; Peltola ja Väänänen 2007, s. 19–20).

3.3.2 Kokonaisarvohalkominen

Halkomisen jakotapana on perinteisesti hyödynnetty edellä esitettyä jyvityshalkomista. KML:n voimaantulon myötä halkominen on ollut kuitenkin mahdollista suorittaa myös niin sanottuna kokonaisarvohalkomisena. Lain esitöissä kokonaisarvohalkominen on perusteltu sillä, että ilman sitä on vaikeaa saavuttaa järkevää jakotulosta pienillä tiloilla. Halkomisen peruseriaatteista poikkeamisen vuoksi menetelmä on kuitenkin säännelty toissijaiseksi. (HE 227/1994 vp, s. 30.) KML 50.2 §:n mukaan kullekin osakkaalle voidaan muodostaa kiinteistö myös siten, että siihen tulevien omaisuusosien⁴⁹, kuten tilusten, rakennusten ja yhteisalueosuuksien, yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan kiinteistön vastaavasta arvosta. Tätä menetelmää voidaan käyttää, jos osakkaat yhdessä siitä sopivat. Tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen nimissä kokonaisarvohalkominen on kuitenkin mahdollista valita muussakin tilanteessa. (KML 50.2 §; ks. myös Vitikainen 2011, s. 20.)

Pohjimmiltaan kokonaisarvohalkomisessa on kyse käyvän arvon määrittämisestä kansainvälisiä kiinteistöarvioinnin periaatteita noudattaen. Ensisijaisena arviointimenetelmänä tulee tällöin hyödyntää kauppa-arvomenetelmää (TMK 1.18.3.1.1). Esimerkiksi rakentamattoman tontin arvo on useimmiten määritettävissä suoraan vertailukelpoisten kauppojen avulla (mm. Majamaa ja Markkula 2016, s. 120). Toissijaisesti kyseeseen voivat tulla myös tuotto- ja

⁴⁸ Tontin osien yhtäläinen arvo ilmenee erityisesti tapauksissa, joissa tontin osana on vesijättömaata, joka lunastetaan KML 62.1 §:n mukaisesti kaavatontin muiden muodostajakiinteistöjen omistajalle. Oikeuskäytäntö on tukenut näkökulmaa, jonka mukaan vesijättö ei tällaisissa tilanteissa poikkea arvoltaan muista tontin osista (ks. KKO 2011:47).

⁴⁹ Hyvönen (2001, s. 249–250) pitää KML 50.2 §:n erittelevää sanamuotoa jokseenkin harhaanjohtavana. Kokonaisarvohalkominen kohdistuu nimittäin kiinteistön esineoikeudelliseen ulottuvuuteen, johon sisältyvät KML 2.1 §:n kiinteistöt teknisien ulottuvuuden lisäksi myös kiinteistön ainesosat ja tarpeistot. Erityisesti Hyvönen kritisoi sitä, että momentissa ei ole erillistä mainintaa rasitteista, vaikka niilläkin saattaa olla olennaista arvoa.

kustannusarvomenetelmät. Viimeksi mainittua hyödynnetään yleisesti erityisesti rakennusten arvon määrittämisessä (mm. Hyvönen 1998b, s. 429, 458). Yleisesti ottaen käytännön arviointityön ongelmaksi saattaa muodostua sopivien vertailukauppojen vähäisyys. Muiden arviointimenetelmien toissijaisuuden vuoksi arvioinnissa saatetaan tällöin nojautua yhdistelmä- ja summamenetelmiin. Tämä on yleistä etenkin silloin, kun kyseessä on useita erilaisia omaisuusosia sisältävä kohde, kuten maatilakokonaisuus. (Hyvönen 1998b, s. 433; Vitikainen 1999, s. 13.)

Tämän tutkimuksen kannalta merkityksellistä saattaa olla rasitteiden vaikutus kiinteistön arvoon⁵⁰. Eräissä tapauksissa rasitetta voidaan pitää taloudellisesti siinä määrin merkittävänä, että se tulisi ottaa huomioon kiinteistön kokonaisarvossa (Virtanen 1988, s. 70; Hyvönen 2008, s. 69–70). Esimerkkinä tällaisesta rasitteesta Hyvönen (2008, s. 70) on maininnut KML 154.1 § 8 kohdan mukaisen oikeuden maa-aineksen ottamiseen. Myös asemakaava-alueilla rasitteet saattavat tapauskohtaisesti vaikuttaa kiinteistön arvoon, mutta yleispätevää laskentamallia ei ole tämän osalta laadittu. Käytännössä rasitteen arvo onkin määriteltävissä lähinnä siitä suoritettun korvauksen perusteella. (Virtanen 1988, s. 69–70.) Rasitetun kiinteistön osalta on luvussa 3.3.1 todettu, että naapuritontin ajoyhteyden sijoittaminen sen alueelle ei sinällään vaikuta tontin osien arvosuhteisiin. Rasite saattaa kuitenkin alentaa kiinteistön arvoa silloin, jos se vaikeuttaa tontin rakentamisedellytyksiä tai muuta käyttöä (Virtanen 1988, s. 70).

Kokonaisarvoihin perustuvalla menetelmällä on monia etuja perinteiseen jyvittämishalkomiseen nähden. Selkeimpänä etuna on pidetty sitä, että useimmissa tapauksissa tilikorvauksia ei muodostu merkittävästi tai jopa ollenkaan (mm. Hyvönen 2001, s. 252; Majamaa ja Markkula 2016, s. 91). Useimmiten kokonaisarvomenetelmä on osakkaille myös joustavampi ja selkeämpi⁵¹. Erityisesti poikkeaminen KML 52.1 §:n jyvityshalkomista koskevasta periaatteesta, jonka mukaan osakkaan tulisi saada osansa kustakin eri omaisuusosasta, soveltuu usein hyvin nykyisille kiinteistön yhteisomistajille (Majamaa ja Markkula 2016, s. 91). Toisaalta menetelmää voidaan pitää arviointiteknisesti haastavampana ja vastuullisempänä (Hyvönen 2001, s. 252). Toimitusinsinöörin voi olla esimerkiksi vaikeaa löytää sellaisia vertailukauppoja, jotka mahdollistaisivat kiinteistön käyvän arvon määrittämisen luotettavasti. Tuotto- ja kustannusarvomenetelmiin liittyvien rajoitteiden vuoksi tällaisissa tilanteissa saatetaankin yhä edelleen päätyä jyvityshalkomiseen (Hyvönen 2008, s. 67). Lisäksi arviointiteknikan yleisongelmista voidaan mainita etenkin metsänarvioinnissa yleisesti hyödynnetty kokonaisarvon korjaus. Korjauskerroin perustuu aina enemmän tai vähemmän subjektiiviseen harkintaan, jolloin sen voidaan nähdä vaikuttavan myös halkomisen jakoperusteisiin. (Hyvönen 2001, s. 250–251.)

Kaikesta huolimatta kokonaisarvohalkomisen suosio on noussut suureksi 2000-luvun aikana. Esimerkiksi arviointitekniset ongelmat ovat saattaneet johtaa edelleen jyvityshalkomisen valintaan, mutta käytännössä asianomaiset vaikuttaisivat mieltyneen kokonaisarvomene- telmään (Hyvönen 2001, s. 247; Hyvönen 2008, s. 67). Näkökulma lienee yhteneväinen, sillä

⁵⁰ Vastaavasti yhteisalueosuuksilla saattaa olla taloudellista arvoa. Tähän viittaavat osaltaan myös tilusvaihtoon liittyvät säännökset (KML 56.2 §, 59.1 §; ks. myös TMK 5.5.3). Luvun 2.3.1 mukaisesti yhteisalueosuuksien merkitys asemakaava-alueilla on kuitenkin suhteellisen vähäinen, minkä vuoksi niiden arviointiin ei tässä yhteydessä kiinnitetä enempää huomiota (ks. myös SKTY 2002, s. 47).

⁵¹ Oikeustapauksessa KKO 2007:22 osakkailla oli yhtenevä näkemys siitä, että arvokas ja suojeltu tilakeskus tulee jaon seurauksena toisen osakkaan omistukseen. Tällöin tilakeskus oli mahdollista muodostaa ”päältä päin” toiselle kiinteistöksi. Kokonaisarvohalkominen tarjoaa tällaisessa tilanteessa läpinäkyvän menetelmän omaisuusosien arvojen vertailuun. (Hyvönen 2008, s. 72.)

myös toimitusinsinöörien keskuudessa kokonaisarvohalkomisen on nähty lopettaneen paikoitellen lähes kokonaan perinteiset jyvityshalkomiset (Rantakivi 2005, s. 38).

3.3.3 Halkomismenetelmän valinta

Jakotavan valinta on yksi halkomistoimituksen ajankohtaisista kysymyksistä, jonka merkitys korostuu etenkin silloin, jos toimitusta ei suoriteta sovussa. Edellä mainitusti valintaan liittyy myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Halkomismenetelmän valintaa on käsitelty kahdessa ylimmän asteen ennakkoratkaisussa. Ratkaisun KKO 2007:22 mukaan jyvityshalkomisen ensisijaisuus painottuu silloin, kun jaettavan kiinteistön arvo perustuu sen maa- ja metsätaloudelliseen hyödynnettävyyteen. Kartanokokonaisuus, johon sisältyy arvokkaita rakennuksia sekä myös kaavoituksen luomaa odotusarvoa, ei kuitenkaan vastaa edellä todettua tyyppitapausta. Korkeimman oikeuden näkemyksen mukaan kokonaisarvomenetelmän valinta on perusteltu tällaisessa tilanteessa. Sen avulla voidaan välttää tilusten pirstoutuminen, minkä lisäksi tilikorvaukset on osakkaan toivomusten mukaisesti pidettävissä kohtuullisina.

Ennakkopäätös KKO 2017:1 saattaa kuitenkin hillitä toimitusinsinöörien myöntyvää suhtautumista kokonaisarvomenetelmään. Ratkaisussa todetaan, että molemmat halkomismenetelmät soveltuvat sinällään sellaisen tilakokonaisuuden jakamiseen, johon sisältyy pääasiassa metsätalousmaata mutta myös osakkaiden käytössä olevat rantarakennuspaikat. Kokonaisarvohalkomisen tarkoituksenmukaisuutta ei voida kuitenkaan puolttaa yksinomaan alhaisemmiksi muodostuvilla tilikorvauksilla tai vähäisemmillä toimituskustannuksilla. Tästä johtuen korkein oikeus määräsi toimituksen suoritettavaksi jyvityshalkomisena. Tämä ratkaisu toiminee vankkana muistutuksena jyvityshalkomisen ensisijaisuudesta.

Edellä esitetyt ennakkoratkaisut halkomismenetelmän valinnasta käsittelevät laajoja tilakokonaisuuksia. Täten oikeuskäytännöstä ei ole saatavilla suoraa ohjeistusta tontin halkomisen jakotavan valinnalle. Korkein oikeus näyttäisi kuitenkin puoltavan näkemystä, jonka mukaan jyvityshalkomista ei ole tarpeen pitää ensisijaisena halkomismenetelmänä muun kuin maa- ja metsätalouskiinteistön tyyppitapaussessa. Kun lisäksi huomioidaan edellä mainittu KML:n esitöiden maininta kokonaisarvohalkomisen soveltamisesta nimenomaan pienille tiloille, voidaan toimitusmiesten harkintavaltaa pitää tältä osin laajana. (HE 227/1994 vp, s. 30; Hyvönen 2008, s. 62, 64.) On kuitenkin syytä tiedostaa, että halkomismenetelmästä riippumatta erityisesti rakennettujen tonttien yleiseksi ongelmaksi saattavat muodostua korkeat tilikorvaukset (Hyvönen 2001, s. 250; Majamaa ja Markkula 2016, s. 92). Papinsaaren (2018, s. 63–65, 72, 84–85) havainnot puoltavatkin näkemystä, jonka mukaan KML 52.2 §:n tulkinnanvaraisuus sekä toisaalta arviointitoimenpiteen yksinkertaisuus ovat luoneet jyvityshalkomiselle ehkä hieman yllättäenkin jalansijaa pienehköjen rakennuspaikkojen halkomisessa.

3.4 Jakoperuste ja siitä poikkeaminen

Halkomisen jakoperusteesta säädetään KML 49 §:ssä. Pykälän mukaan lähtökohtaisena jakoperusteena ovat osakkaiden omistamat osuudet, eli käytännössä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevät määräosat. Jos omistajan tarkoituksena on halkoa tila omiin nimiinsä, määrittelee hän jakoperusteen haluamallaan tavalla. Tällainen halkominen on kuitenkin suhteellisen harvinainen. Kuten luvussa 3.2.3 on todettu, jakoperusteena voi olla poikkeuksellisesti myös tilan nautinta.

Halkomistoimituksessa kiinteistön yhteisomistus pyritään aina jakamaan osakkaiden omistussuosuksien mukaisessa suhteessa. Tarkoituksenmukaisen jakosuunnitelman aikaansaamiseksi jakoperusteesta poikkeaminen on kuitenkin usein välttämätöntä. KML 51 §:n mukaan osakkaat voivat sopia yhdessä varsin vapaasti poikkeamisesta⁵², mutta myös toimitusinsinööri voi määrätä poikkeamasta, joka ylittää tai alittaa enintään 30 prosenttia osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvasta tilusmäärästä tai kokonaisarvosta.⁵³ Poikkeamisrajat ovat vuosien saatossa kasvaneet, millä on pyritty edistämään pinta-alaltaan pienien ja rakennettujen tilojen halkomisedellytyksiä (HE 65/2005 vp, s. 6). On toisaalta tulkinnanvaraista, ovatko poikkeamisrajat edelleenkin riittävät eräiden kiinteistöjen jakamiselle.

Jakoperusteesta poikkeaminen ei ole välttämättä ongelmatonta. Osakkaiden määrääsiin vahvistetut kiinnitykset kohdistuvat toimituksen jälkeen heille muodostettuihin kiinteistöihin, minkä vuoksi poikkeamisessa tulisikin kiinnittää huomiota myös kiinnityksenhaltijan oikeussuojaan. Tämän merkitys korostuu etenkin nykyisessä toimitustuotannossa, sillä poikkeamisrajat ovat huomattavasti väljemmät kuin entisaikoina. (Hyvönen 2001, s. 261.) Halkomistoimituksessa määriteltävät korvaukset saattavat nostattaa kysymyksen myös kiinteistön omistajan omaisuudensuojasta. Hyvönen (2008, s. 80) pohtii erityisesti sitä, tulisiko jyvityshalkomisessa tilikorvauksen saaneen henkilön asemaa pitää vastaavana kuin henkilön, joka on luovuttanut pakkolunastuksessa omaisuuttaan täyttä korvausta vastaan. Tässä asiayhteydessä viitataan esimerkiksi rakennuksista tai puustosta maksettaviin korvauksiin, jotka eivät KML 52.2 §:n mukaan saa muodostua kohtuuttoman suuriksi. Viranomaisen päätös saattaa sekä halkomis- että lunastustoimituksessa olla vastoin henkilön tahtoa, mutta ainoastaan jälkimmäiseen sovelletaan tuloverolain (30.12.1992/1535, jäljempänä TVL) 49 §:n säännöksiä luovutusvoiton osittaisesta verovapaudesta. Merkittävät veroseuraamukset ovat keskiössä myös edellä esitetyssä korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO 2007:22. Sen perusteella voidaan todeta tilikorvausten minimoimisen olevan tärkeä mutta ei välttämättä ainoa tekijä määriteltäessä halkomisen tarkoituksenmukaisuutta.

3.5 Halkomistoimitus Ruotsissa

Ruotsin kiinteistönmuodostamislain (17.12.1970/988, jäljempänä FBL) 11 luvussa säännelty halkominen (klyvning) vastaa perusperiaatteiltaan meidän vastaavaamme. Tämä on ymmärrettävää, sillä Ruotsin kiinteistönmuodostamisoikeus on toiminut monin tavoin esikuvana omalle lainsäädännöllemme (Hyvönen 1998b, s. 51). Yhdistävistä tekijöistä huolimatta kummankin maan kiinteistönmuodostamiseen liittyy omia erityispiirteitään. Tällaisia sisältyy myös halkomistoimitukseen, jonka yksinomaisena tarkoituksena on FBL 11:1.1:n mukaan kiinteistön yhteisomistuksen purkaminen. Ruotsin lainsäädäntö ei siis mahdollista halkomista kiinteistön omistajan omiin nimiin, mutta toimituslajia ei ole toisaalta rajattu ainoastaan tiettyihin kiinteistörekisteriyksikkölajeihin.

⁵² Poikkeamisella ei tule kuitenkaan vaarantaa pantinhaltijan asemaa eikä osakas voi toisaalta luopua koko tilaosuudestaan (Hyvönen 2001, s. 262).

⁵³ Edellä kuvattua poikkeamaa nimitetään usein yleispoikkeamaksi. Siitä on pidettävä erillään erillispoikkeama, joka tulee kyseeseen jyvityshalkomisessa, jossa osakas ei saa KML 52.1 §:n mukaisesti tiettyä tilustyyppiä jakoperusteensa mukaisessa suhteessa. Tällaisesta poikkeamasta ei siis kuitenkaan makseta korvauksia. (ks. myös Hyvönen 2001, s. 261.)

Ruotsissa halkomisen merkitys itsenäisenä toimituslajinaan on ollut perinteisesti suhteellisen vähäinen. Syynä tähän ovat olleet ennen kaikkea FBL 3 luvun kiinteistönmuodostamisen yleiset ehdot⁵⁴. FBL 3:1.1:n mukaan muodostettavan kiinteistön tulee soveltua niin sijaintinsa, kokonsa kuin muotonsakin puolesta pysyvästi sille kaavailtuun käyttötarkoitukseen. Tämän lisäksi sille on kyettävä järjestämään tarpeelliset kulkuyhteydet sekä vesi- ja viemärintiijohdot. Edellä mainittuja määräyksiä täydentävät erilaiset maapoliittiset rajoitukset. Suomeen verrattuna etenkin maa- ja metsätalouskiinteistöjen jakaminen on huomattavasti rajoitetumpaa. (FBL 3:2–8.) Nykyisin näiden säännösten soveltamiseen on kuitenkin suhtauduttu maaseudun elävöittämisen nimissä vapaammin (ks. Eriksson 2006, s. 15). Tästä huolimatta tarkoituksenmukaisuutta korostava sääntely on vaikeuttanut olennaisesti etenkin yksittäisten kiinteistöjen halkomista. Toimituslaji onkin saanut jalansijaa pääsääntöisesti liitännäistoimituksena, joka on toteutettavissa kiinteistöjen yhdistämisen⁵⁵ tai laajahkon kiinteistöjärjestelytoimituksen yhteydessä. (Lindskog 1975, s. 15, 76; Landahl ja Nordström 1991, s. 381.)

Tässä tutkimuksessa mielenkiinto kohdistuu asemakaava-alueilla sijaitseviin tontteihin, minkä vuoksi on syytä tarkastella myös kaavoituspoliittisia osittamisrajoituksia. Ruotsissa taajama-alueiden kiinteistönmuodostamista ohjataan kaavoitus- ja rakennuslain (1.7.2010/900, jäljempänä PBL) 4 luvun mukaisilla detaljikaavoilla (detaljplan). Niissä osoitetuilla kaavamerkinnoilla sekä -määräyksillä, kuten kiinteistönmuodostamismääräyksillä (fastighetsindelningbestämmelser), voidaan ohjata varsin yksityiskohtaisesti tulevien kiinteistöjen muodostamista sovellettavasta toimituslajista riippumatta. Huomionarvoista on se, että lainsäädäntö ei enää mahdollista meidän tonttijakoinstrumenttiamme vastaavien tonttijakojen (tomtindelning) tai sitä seuranneiden kiinteistökaavojen (fastighetsplan) laatimista. Voimassa ollessaan ne on kuitenkin edelleen otettava huomioon samalla tavoin kuin detaljikaavaan liittyvät kiinteistönmuodostamismääräykset. (Lantmäteriet 2018, s. 158–159.) On kuitenkin syytä huomauttaa, ettei edellä mainittujen välineiden hyödyntäminen ole ollut pakollista FBL:n voimassaolon aikana (ks. Lindskog 1975, s. 21; Herala 1997, s. 13, 132). Tämä korostaa osaltaan kiinteistönmuodostamisviranomaisten huomattavaa vastuuta julkisen sektorin intressien valvonnasta (ks. Hyvönen 1998b, s. 44).

Toimitusmenettelyltään Ruotsin halkomistoimitus ei eroa merkittävästi meidän vastaavasta. Halottavan kiinteistön tilukset sekä osuudet yhteisiin alueisiin tulee jakaa osakkaille jakoprusteiden mukaisessa suhteessa⁵⁶. Tästä voidaan poiketa, kunhan poikkeama ei ole merkittävä tai siitä ei aiheudu osakkaille huomattavaa haittaa. Huomionarvoista on se, ettei Ruotsin kiinteistönmuodostamislaki tunnista kahta vaihtoehtoista jakotapaa, vaan jakosuunnitelma laatiminen perustuu kiinteistöjärjestelytoimitusten tavoin jyvittämiseen FBL 5:9:n osoittamalla tavalla. (FBL 11:4.1.) Toimituskäytännössä on sovellettu etenkin niin sanottua rahajyvitystä⁵⁷ (ks. Hyvönen 1998b, s. 473). Jakosuunnitelma on pyrittävä laatimaan siten, että siitä

⁵⁴ Kiinteistötoimituslajista riippumattomien toteuttamisedellytysten kokoaminen omaan lukuunsa on eräs FBL:n uudistuksista edeltäneeseen lainsäädäntöön nähden (ks. Lindskog 1975, s. 18). Hyvönen (1998b, s. 346–348) mukaan vastaavia yleisedellytyksiä on harkittu aikanaan myös meidän lainsäädäntöömme. Tällaiset tavoitteet eivät ole kuitenkaan koskaan toteutuneet, vaan toimitusten toteuttamisedellytyksistä on säännelty pitkälti toimituslajikohtaisesti.

⁵⁵ Asiallisesti toimitus vastaa tällöin KML 47.2 §:n mukaista yhteishalkomista.

⁵⁶ Yhteisomistajan ei ole kuitenkaan pakko erottaa määräosaansa itsenäiseksi kiinteistöksi, vaan hän voi halutessaan jäädä myös yhteisen kiinteistön osakkaaksi (FBL 11:1.2).

⁵⁷ Lindskog (1975, s. 49) kuitenkin huomauttaa, että jakosuunnitelman laatiminen sekä tilusten jyvittäminen ei ole välttämättä tarpeen, jos kohdealueella on voimassa kiinteistönmuodostamista ohjaava suunnitelma, kuten tonttijako, joka osoittaa osakkaille tulevat kiinteistöt jo ennakoon omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

koituvat haitat sekä kustannukset jäisivät mahdollisimman vähäisiksi (FBL 11:7). Osakkaat ovat kuitenkin vapaat sopimaan⁵⁸ myös toisenlaisesta lopputuloksesta sekä edellä mainittua suuremmasta poikkeamasta jakoperusteissa (FBL 11:9.1). Kiinteistön jakamisen lisäksi toimituksessa on käsiteltävä muun muassa rasitteisiin liittyvät asiat (FBL 11:5–6).

⁵⁸ Käsityksen halkomistoimituksen sopuisuudesta sekä toisaalta myös harvinaislaatuisuudesta saa eräästä aiheutta käsittelevästä opinnäytetyöstä. Työssä suoritettiin katsaus Skånen läänissä vuosien 1987 ja 2007 välillä suoritettuihin halkomisiin. Yhteensä tällaisia toimituksia oli 283 kappaletta, ja näistä ainoastaan noin kymmenen todettiin selkeästi riittäviksi. (ks. Karlsson ja Strand 2008, s. 41.)

4 Kiinteistön yhteisomistus ja sen hallinnointi

4.1 Kiinteistön yhteisomistus

4.1.1 Kiinteistön yhteisomistuksen syntyminen

Esineiden yhteisomistus voi olla joko jaotonta tai määräosaista. Edellisessä osakkailla on ainoastaan välillinen oikeus varallisuuspiiriin kuuluviin esineisiin. Tämä tarkoittaa sitä, että he eivät omista mitään yksilöityä osuutta omaisuudesta eivätkä he periaatteessa voi muita sitovasti määrätä sellaisen käytöstä. Jaottomasta yhteisomistuksesta on kyse esimerkiksi avoimen yhtiön ja jakamattoman kuolinpesän⁵⁹ yhteisomistussuhteessa. (Paasto 1994, s. 1042–1043; Kartio 2001, s. 202.)

Pääsääntöisesti yhteisomistus on kuitenkin määräosaista. Tällainen omistus voi syntyä lähtökohtaisesti kahdella eri tavalla. Useamman kuin kahden oikeussubjektin välinen yhteisomistussuhde muodostuu tavanomaisimmin perinnönjaon seurauksena. Tämä tarkoittaa toisin sanoen sitä, että perilliselle annetaan määräosa perittävän omaisuudesta, kuten kiinteistöstä. (Kartio 2001, s. 76; Kiviniemi ja Kärki 2005, s. 182.) Yhteisomistuksen muodostamista perinnönjaolla tulisi kuitenkin harkita jo ennakkoon etenkin silloin, jos perillisillä ei ole oletettavasti yhteistä näkemystä omaisuuden hallinnoinnista (Kiviniemi ja Kärki 2005, s. 51–52).

Määräosainen yhteisomistussuhde syntyy usein myös kiinteistökaupan tai muunlaisen luovutuksen, kuten lahjan, perusteella. Tavanomaisena esimerkkinä on puolisoiden yhdessä tekemä kiinteistökauppa, jonka tarkoituksena on hankkia perheelle yhteinen koti. Usein omistuosuuksiksi sovitaan kummallekin osapuolelle $\frac{1}{2}$, mutta myös toisenlaiset omistusosuudet ovat luonnollisesti mahdollisia⁶⁰. Useamman kuin kahden oikeussubjektin tekemät kaupat ovat yleisiä erityisesti yhtiöille. Esimerkiksi laajoihin kiinteistöhankkeisiin liittyvissä kiinteistökaupoissa osapuolina saattaa olla useita keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä sekä tavalisia kiinteistöyhtiöitä. Yhtiöt sopivat usein ostamansa kiinteistön hallinnoinnista luvussa 4.2.1 esiteltävällä hallinnanjakosopimuksella.

4.1.2 Kiinteistön määräosaista yhteisomistusta ohjaava lainsäädäntö

Määräosin kiinteistöä hallinnoivat yhteisomistajat noudattavat omaisuuden hallinnoimisessa lakia eräistä yhteisomistussuhteista (YhtOmL). Kyseessä on yleislaki, jota sovelletaan yhtäläisesti siitä riippumatta, ovatko yhteisomistajat yksityishenkilöitä vai yhtiöiden kaltaisia oi-

⁵⁹ Kuolinpesälle myönnetty lainhuuto saattaa näyttäytyä harhaanjohtavalta silloin, jos se sisältää luettelon perillisistä. Tästä huolimatta yhteisomistus ei ole määräosaista, eikä siihen voida soveltaa YhtOmL:n säännöksiä. Myöskään halkomista ei tulisi laittaa vireille ennen perinnönjaon suorittamista sekä sen perusteella haettujen lainhuutojen myöntämistä. (TMK 4.5.8; ks. myös Majamaa ja Markkula 2016, s. 81.)

⁶⁰ Lohi (2007, s. 281) esittää skenaarion, jossa yhdellä yhteisomistajista on lainhuuto 1/50 määräosaan kiinteistöstä. Näin pienellä omistusosuudella saattaa olla vaikutusta etenkin yhteisomistuksen purkamiseen (ks. luku 4.1.3).

keushenkilöitä (Kasso 2014b, s. 386). Lain yleisperiaatteena on, että omaisuuden hallinnoinnista on päätettävä yhdessä sekä yksimielisesti⁶¹. Enemmistöpäätös ei siis riitä ratkaisun tekemiseen, mutta käytännössä vähemmistö yleensä myöntyy enemmistön näkökantaan. (Kasso 2014b, s. 385–386.) Muilla osakkailla ei ole kuitenkaan sananvaltaa esimerkiksi siihen, jos yksittäinen osakas haluaa luovuttaa määräosansa kolmannelle (YhtOmL 3 §).

Hieman poikkeavan yhteisomistajaryhmän muodostavat aviopuolisot⁶². Heidän välisistä varallisuussuhteista säädetään erikseen avioliittolaissa (13.6.1929/234, jäljempänä AL). On kuitenkin tärkeää ymmärtää, ettei avioyhteys itsessään aiheuta yhteisomistustilannetta. Puolisot saattavat sopia kiinteistön rahoittamisesta puoliksi, mutta omistusoikeus määritellään tällöinkin niin sanotulla nimiperiaatteella, eli käytännössä myönnetyn lainhuudon perusteella. Jos lainhuuto on myönnetty kauppakirjan mukaisesti ainoastaan toiselle, muodostuu tämän puolisosta niin sanottu kiinteistön salainen omistaja. Aviopuolisoiden välillä suoritettavassa osituksessa⁶³ tällainen tosiasiallinen omistajuus voidaan ottaa huomioon siitäkin huolimatta, ettei toiselle osapuolelle ole myönnetty lainhuutoa. Vastaavaa suojaa ei kuitenkaan muodostu sivulliseen velkojaan nähden, jolloin salainen omistaja saattaa menettää osuutensa kiinteistöstä mahdollisessa ulosmittauksessa. (Mikkola 2005, s. 506–510; Jokela ym. 2010, s. 276.)

Selkeästi todennettavasta yhteisomistuksesta huolimatta YhtOmL 1.3 § aiheuttaa epäselvyyttä siihen, ovatko YhtOmL:n säännökset sovellettavissa aviopuolisoihin. Tätä on perinteisesti arasteltu, mutta vallitsevan näkemyksen mukaan yleislaki on sovellettavissa myös aviopuolisoihin, jos asiasta ei ole AL:ssa toisin säädetty tai sääntely ei ole ristiriidassa aviovarallisuusjärjestelmän periaatteiden kanssa (Kartio 2001, s. 203; Mikkola 2005, s. 511). Oikeuskirjallisuudessa on pohdittu erityisesti sitä, voidaanko yhteisomistuksen purkamista sääntelevää YhtOmL 9 §:ää soveltaa yhteisomistajiin, jotka ovat avioliitossa keskenään. Esimerkiksi Mikkola (2005, s. 515–516) ja Lohi (2007, s. 305) ovat päätyneet myönteiseen näkökantaan⁶⁴, sillä muussa tapauksessa puolisot jäisivät normityhjiöön, josta edetäkseen heidän tulisi hakea avioeroa yhteisomistuksen purkamiseksi. Tässäkin asiayhteydessä on kuitenkin syytä huomauttaa edellä mainitun säännöksen tulevan sovellettavaksi ainoastaan silloin, jos osapuolet eivät muutoin pääse sopuun omaisuuden hallinnoinnista (ks. Välimäki 2009, s. 613).

⁶¹ Esimerkiksi tontin lohkomista voi kuitenkin hakea yksittäinenkin osakas KML 22.1 §:n nojalla. Tällöin toimituksen edellytyksenä on, ettei yksikään saapuvilla olevista yhteisomistajista vastusta lohkomista pyydettyllä tavalla (KML 23.2 §). Käytännössä toimitusmenettelyä saattaa selventää se, että jo toimitushakemukseen pyydetään allekirjoitukset kaikilta yhteisomistajilta.

⁶² Parisuhdelain (9.11.2001/950) 8 §:n mukaan myös rekisteröidyn parisuhteen osapuolet rinnastuvat aviopuolisoihin.

⁶³ Välimäen (2009) on artikkelissa todetaan, että oikeuskäytäntö ei ole asettanut kovinkaan korkeita kriteerejä määräraosaisen yhteisomistuksen pysyttämiseksi aviopuolisoiden välillä suoritettavissa osituksissa. Etenkin aviopuolisoiden yhdessä omistamille asuntokiinteistöille on myönnetty säännönmukaisesti myyntilupia jo useiden vuosikymmenien ajan. Tämänkaltaisissa tilanteissa yhteisomistuksen pysyttäminen käytännössä vain siirtäisi asian käsittelyn YhtOmL 9.2 §:n mukaiseen menettelyyn, mikä aiheuttaisi osapuolille lisäkustannuksia. Kirjoittajan mukaan taloudellisen tarkoituksenmukaisuuden merkitystä on korostettu erityisesti ennakkopäätöksessä KKO 2002:121, jossa myyntilupa myönnettiin jopa 77 hehtaarin suuruiselle maatilalle. Jakaminen olisi perustelujen mukaan heikentänyt tilan elinkelpoisuutta sekä kykyä selvittää siihen kohdistuvasta velkavuudesta.

⁶⁴ Säädösten välisen rajapinnan ongelmallisuutta kuvastaa se, että YhtOmL:n soveltamisesta aviopuolisoihin esitetään yleisesti myös jyrkempiä tulkintoja (ks. esim. Kasso 2014b, s. 389). Sääntely-ympäristön tulkinnallisuutta lisää vastaavasti se, ettei esimerkiksi KML 47 §:ssä oteta millään tavalla kantaa yhteisomistajien välisen oikeussuhteen laatuun.

4.1.3 Kiinteistön määröosaisen yhteisomistuksen purkaminen

Yksittäisen osakkaan päätösvalta yhteisen esineen hallinnoinnista on pääsääntöisesti rajoitettu. Lainsäätäjä on kuitenkin tarjonnut eräitä poikkeussäännöksiä, joiden avulla osakkaan on mahdollista irtautua lukkiutuneesta tilanteesta. Erityisen tärkeitä ovat edellä mainitun YhtOmL 9 §:n määräykset yhteisomistuksen purkamisesta. Pykälän ensimmäisen momentin mukaan esineen yhteisomistus voidaan hakea purettavaksi jakamalla. Kiinteistöjen osalta tämä tarkoittaa käytännössä joko halkomista tai jakosopimuslohkomista (ks. Kyläkallio 1965, s. 294). Jos esinettä on pidettävä jaottomana tai sen jakamisesta koituisi suhteettoman suuria kustannuksia tai huomattavaa arvonalenemaa, voidaan purkaminen toteuttaa vaihtoehtoisesti myös yhteisen esineen myynnillä⁶⁵ (YhtOmL 9.2 §).

Kiinteistön jaollisuus on yksi esineoikeuden kiinnostavista kysymyksistä. Aiheeseen on otettu kantaa jo Kyläkallion (1965) yleisesityksessä. Esityksen mukaan maalaiskiinteistö edustaa sellaista kiinteistötyyppiä, jonka yhteisomistus voidaan lähtökohtaisesti purkaa jakamalla. Sen sijaan kaupunkitontin jakaminen ei ole vanhastaan ollut oikeudellisesti mahdollista, vaikka sen fyysiseen jakamiseen olisikin edellytyksiä. Nykyisten tontin halkomisäännösten kannalta mielenkiintoisena voidaan kuitenkin pitää täsmennystä, jonka mukaan toisiaan vastaavien ja rakentamattomien kaupunkitonttien jakaminen saattaisi olla mahdollista yhteisomistajien kesken. Edellytyksenä olisi, että tontit voitaisiin tulkita itsenäisiksi esineiksi. (Kyläkallio 1965, s. 287–289.)

Näkemykset kiinteistön jaollisuudesta ovat pysyneet jokseenkin samansuuntaisina aina viime vuosikymmeniin asti. Kartio (2001, s. 81, 211–212) on pitänyt YhtOmL 9.2 §:n mukaista purkamismenettelyä tarpeellisenä nimenomaan rekisteritontin kaltaisille kaupunkikiinteistöille. Hänenkin perusteluissaan jakamisen esteet ovat olleet ensisijaisesti oikeudellisia, mutta luonnollisesti rakennusten jaottomuus voi estää kaupunkikiinteistöjen jakamisen. Myös Lohi (2007, s. 281) on todennut koko esineen myynnin olevan usein ainoa vaihtoehto kaupunkikiinteistöjen yhteisomistuksen purkamiseen. Hänen käsityksensä mukaan YhtOmL 9.2 §:n mukaisen arvon alenemiskriteerinkin osalta riittää, että vahinko kohdistuu yksittäiseen osakkaaseen⁶⁶.

Kaupunkikiinteistön jaollisuuden kannalta huomionarvoinen on korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2010:35. Oikeustapauksessa halkomisen esteenä ei pidetty sitä, että muodostettavien kiinteistöjen raja kulkisi paritalon keskeltä. Tapausta on arvioitu erityisesti Hakolan (2010) artikkelissa. Otsikon mukaisesti kirjoittaja käsittelee asiaa esineoikeudellisesti suppeammasta näkökulmasta, mikä ei kuitenkaan estä tekemästä päätelmiä myös kiinteistön jakamisen edellytyksistä. On ilmeistä, että korkeimman oikeuden päätös poikkeaa yleisestä

⁶⁵ Myynnin toissijaisuutta yhteisomistuksen purkumuotona puoltavat esimerkiksi osakkaiden intressit mahdollisen sukuyrityksen jatkamiseen sekä muut omaisuuteen liittyvät tunnesiteet (ks. Välimäki 2009, s. 605).

⁶⁶ Yhteisomistuksen purkaminen saatetaan joutua suorittamaan koko esineen myymisellä etenkin silloin, kun jonkun osakkaan osuus on erityisen pieni. Jakotoimituksen lopputuloksesta ei tällöin välttämättä muodostu tasapuolista, vaikka kiinteistön kokonaisarvo säilyisikin suurin piirtein ennallaan. (Lohi 2007, s. 281.) Esimerkiksi sadasosan suuruinen määräosa kiinteistöstä luo omistajalleen oikeuden yhteisen esineen tuottoihin, mutta jakotoimituksessa tällainen osuus saattaisi menettää arvonsa lähes täysin.

käsityksestä, jonka mukaan rakennuksen jakaminen ei voi tulla kyseeseen. Tapauksen erityispiirteiden⁶⁷ vuoksi kirjoittaja on kuitenkin vastahakoinen tekemään pitkälle meneviä yleistyksiä rakennusten jakamisedellytyksistä. Tästä huolimatta hän toteaa, ettei kiinteistön tai rakennuksen tarkoituksenmukaiselle käytölle ole annettu kovinkaan suurta painoarvoa arvioitaessa kiinteistön yhteisomistuksen jakamisedellytyksiä YhtOmL 9.2 §:ään nähden⁶⁸. (Hakkola 2010, s. 1110–1112.) Tämä havainto saattaa olla jossain määrin ristiriidassa Kyläkallion (1965, s. 287) aiemman näkemyksen kanssa, jonka mukaan suhteettomaksi muodostuvat kustannukset tai esineen arvon aleneminen olisivat nimenomaan tarkoituksenmukaisuuden vastaisia.

4.2 Välineet kiinteistön yhteisomistuksen hallinnointiin

4.2.1 Hallinnanjakosopimus

Kiinteistön yhteisomistajat ovat jo pitkään laatineet yksityisoikeudellisia sopimuksia, joiden tarkoituksena on selventää yhdessä omistetun kiinteistön hallintaa ja käyttöä. Tällaiset sopimukset sitovat kuitenkin lähtökohtaisesti ainoastaan sopimusosapuolia, mikä saattaa aiheuttaa epäselvyyksiä etenkin määräosan myyntitilanteissa sekä kiinnityksenhaltijan oikeusaseman suojaamisessa. Ongelmakohtaan on kiinnitetty huomiota nykyisen maakaaren esitöissä, joiden mukaan kyseisten sopimusten kirjaamistarvetta voidaan pitää ilmeisenä (HE 120/1994 vp, s. 96). Vuoden 1997 alussa voimaan tulleeseen lakiin sisältyykin säännös, joka mahdollistaa kiinteistön hallintaa koskevan sopimuksen kirjaamisen (MK 14:3). Tällaista sopimusta kutsutaan yleisesti hallinnanjakosopimukseksi.

Kiinteistön hallinnanjakosopimuksen kirjaamismahdollisuutta voidaan pitää merkittävänä muutoksena yhteisomistussuhteiden hallinnoinnissa. Sekä olemassa olleita että uusia sopimuksia on kirjattu nykyisen maakaaren voimassaolon aikana useita tuhansia. (mm. Tepora 2004, s. 322.) Sopimuksen perinteisenä tyyppitapauksena voidaan mainita paritalokiinteistö, mutta erilaiset käyttökohteet ovat lisääntyneet merkittävästi vuosien kuluessa. Nykyisin sopimuksella saatetaankin määritellä yhteisomistussuhteet jopa suurissa ostoskeskushankkeissa. (Tepora 2005, s. 383–396). Myös rivitaloa on mahdollista hallinnoida kiinteistömuotoisesti hallinnanjakosopimuksella, mutta käytännössä tällainen ratkaisu on harvinaisen (Kasso 2014b, s. 31). Kyseinen esimerkki kuvastaa kuitenkin hyvin sitä, miten hallinnanjakosopimuksella kyetään toteuttamaan hyvinkin samantyyppisiä ratkaisuja kuin kiinteistön yhtiöittämisellä⁶⁹.

Käytännössä hallinnanjakosopimus voidaan mieltää määräosaista yhteisomistusta täsmentäväksi elementiksi, jolla määritellään kullekin yhteisomistajalle kuuluvat hallinta-alueet kiin-

⁶⁷ Kiinteistön alkuperäiset yhteisomistajat eivät olleet laatineet kirjallista sopimusta kiinteistön hallinnan jakamisesta. Myös kunnan antamaa suostumusta halkomistoimituksen toteuttamiselle voidaan pitää jokseenkin poikkeuksellisenä. Lisäksi korkeimman oikeuden päätökseen vaikuttivat rakennuksen tyyppi sekä se, että kiinteistön maapohja oli jo sinällään erityisen arvokas.

⁶⁸ Kirjoittaja kuitenkin huomauttaa ratkaisun perusteluista ilmenneen mahdollisuuden siihen, että toimituksen hakijat purkaisivat heidän kiinteistölleen sijoittuvan osan rakennuksesta.

⁶⁹ Maininnan arvoinen esimerkki on Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Domus Litonii -kivitalotontti. Tontin yhteisomistajat hallinnoivat kiinteistöä hallinnanjakosopimukseksi rinnastettavalla sopimuksella aina vuoteen 2002 asti, jolloin kiinteistön omistus yhtiöitettiin. (ks. Tepora 2004, s. 330.)

teistöstä (mm. Tepora 2004, s. 322). Lisäksi yhteisomistajat voivat sopia vapaasti esimerkiksi rasisitetyyppisistä oikeuksista, kiinteistön kunnossapitokustannuksista sekä jopa rakennusoikeuden jakamisesta hallinta-alueiden kesken (Tepora 2004, s. 348; Kasso 2014b, s. 31). Kirjaamiskelpoisuuden kannalta tulkinnanvaraisena on pidetty sitä, voidaanko sopimuksella päättää ainoastaan rakennusten hallinnasta. Erityisesti lain esitöissä käytetty sanamuoto sekä käytännön syyt ovat johtaneet vakiintuneeseen käsitykseen, jonka mukaan kiinteistön maapohja voidaan osoittaa kokonaisuudessaan osakkaiden yhteiskäyttöön. Ratkaisu on perusteltu etenkin niin sanotun rintamamiestaloikiinteistön tapauksessa. Tällaisissa tilanteissa vaatimusta maapohjan hallinnan jakamisesta osakkaiden kesken voitaisiin pitää väkinäisenä. (HE 120/1994 vp, s. 96; Tepora 2004, s. 355–356; Tepora 2005, s. 386; Kartio 2007, s. 200–203.)

Kiinteistön yhteisomistajien sopimusvapaus on edellä todetusti varsin laaja. Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden vuoksi hallinnanjakosopimusta ei voida kuitenkaan määrittellä pysyväluonteiseksi. Kirjaamiskelpoisen vuokraoikeuden tavoin voimassaolon enimmäisaikana pidetään sataa vuotta, mutta sopimus voi olla voimassa myös toistaiseksi. (ks. esim. Kokkinen 1999, s. 15; Tepora 2004, s. 328.) Aiheesta on kuitenkin olemassa monenlaisia näkemyksiä. Esimerkiksi Kartio (2007, s. 204–206) näyttäisi suhtautuvan penseästi ajatukseen, jossa toistaiseksi voimassa oleva sopimus voitaisiin käytännössä koska tahansa purkaa yhteisomistajan haitaksi. Hän myös lisää, että hallinnanjakosopimusta ei voida rinnastaa rasitteeseen, mutta pitkäaikaiseksi tarkoitettuna maankäyttösuhteena sen tulisi kuitenkin olla pysyvämpi kuin tavanomaisen käyttöoikeuden.

Erityisen kiinnostavana voidaan pitää hallinnanjakosopimuksen suhdetta YhtOmL 9 §:n määräyksiin, jotka koskevat yhteisomistussuhteen purkamista. Kuten luvussa 4.1.3 on käynyt ilmi, kiinteistön yhteisomistus tulee purkaa ensisijaisesti jakamalla. Tepora (2004, s. 341) on korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 1970 II 17 innoittamana päätellyt, ettei hallinnanjakosopimuksella voida estää jakotoimituksen toteuttamista kiinteistön ollessa jaollinen. Tällöinkin toimituksessa tulisi noudattaa sopimuksessa esitettyjä hallintarajoja, ellei tästä koidu olennaista haittaa jaon toteuttamiselle. Näkemys on perusteltu, sillä jakotoimituksella ei tällöin vaaranneta yhteisomistajan oikeusturvaa. (Tepora 2004, s. 341, 347; ks. myös KML 183 §.) Hallinnanjakosopimuksen suoja kiinteistön jakamista vastaan on kuitenkin tulkittu myös tätä laveammaksi. Majamaa ja Markkula (2016, s. 82) ovat arvelleet ennakkopäätöksen KKO 2010:35 perusteella, että kirjattu hallinnanjakosopimus saattaisi estää halkomisen, jos osakkaat eivät ole toimitusta haettaessa yksimielisiä jaon toteuttamisesta.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen ohjeistukset lähestyvät jokseenkin varovaisesti hallinnanjakosopimuksen kirjauksen poistamista. Lainvoimaisen toimituksen jälkeen hallinnanjakosopimuksen kirjaus on mahdollista poistaa viran puolesta erityisesti MK 7:6:n nojalla. Toimitusinsinöörillä ei kuitenkaan sinällään ole oikeutta päättää kirjauksen poistamisesta, vaan tämän tulisi aina perustua asianosaisten kanssa käytyihin keskusteluihin. Sopimus on kuitenkin jätettävä voimaan sellaisissa poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa muodostuneet kiinteistörajat vastaavat sopimuksen mukaisia hallintarajoja ja entisten hallinta-alueiden välillä on sovittu sellaisista rasisitetyyppisistä oikeuksista⁷⁰, joita ei ole mahdollista perustaa yksilöidyn lain perusteella. (TMK 4.5.29.)

⁷⁰ Ohjeistuksessa mainitaan esimerkkinä oikeus kiinteistöjen yhteisen pannuhuoneen käyttöön (TMK 4.5.29).

Hallinnanjakosopimuksen merkitys saattaa kuitenkin korostua silloin, kun kiinteistön yhteisomistusta ei ole mahdollista purkaa jakotoimituksella. Tällöin yhteisomistus on purettavissa toissijaisesti YhtOmL 9.2 §:n mukaisella kiinteistön myynnillä. Edellä mainittu ennakkopäätös KKO 1970 II 17 osoittaa, että jopa kirjaamaton sopimus voi estää tämän toimenpiteen toteuttamisen (ks. Tepora 2004, s. 341; Majamaa ja Markkula 2016, s. 82). Erityisesti kirjaamattoman sopimuksen kyseessä ollessa on tärkeää selvittää tarkkaan sopimuksen merkitys ja sitovuus eri osapuolia kohtaan (Mikkola 2008, s. 60). Tästä johtuen sopimuksen kirjaamiskelpoisuudella on merkittävä vaikutus yhteisomistajan oikeusaseman turvaamisessa. Sopimuksen kirjaaminenkaan ei kuitenkaan estä sen muuttamista tai purkamista, jos olosuhteissa on tapahtunut olennaisia muutoksia (Kartio 2001, s. 208; Tepora 2004, s. 340; Kartio 2007, s. 199). Olosuhteiden muuttuminen on kuitenkin käsitteenä tulkinnanvarainen, minkä vuoksi selkeämpi säännöspohja voisi tulla tarpeeseen (Kokkinen 1999, s. 15).

Hallinnanjakosopimukseen ja sen kirjaamiskelpoisuuteen liittyvät hyödyt käsitetään usein kahdesta eri näkökulmasta. Ensinnäkin sopimuksen kirjaaminen luo yhteisomistajalle sitovuussuojan ulkopuoliseen nähden. Kirjaus on tehtävä MK 14:8.2:n mukaisesti parhaalle etusijalle, millä parannetaan määräosan luovutettavuutta sekä vakuusarvoa sen ulottuvuuden tullessa yksiselitteisesti määritellyksi. (Kartio 2001, s. 208; Tepora 2004, s. 323; Mikkola 2008, s. 91, 93.) Toisaalta hallinnanjako luo joustavuutta ja lisää maankäytön tehokkuutta etenkin sellaisissa tilanteissa, joissa osittamisrajoitukset estävät kiinteistön jakamisen kiinteistötoimituksella (Mikkola 2008, s. 93; Majamaa ja Markkula 2016, s. 81). Edellä mainitusti se voi toimia myös vaihtoehtona silloin, kun yhteisomistajat eivät ole halukkaita kiinteistön yhtiöittämiseen (Tepora 2009, s. 368; Kasso 2014b, s. 31).

4.2.2 Kiinteistön yhtiöittäminen

Edellä esitetyn hallinnanjakosopimuksen vaihtoehtona voidaan pitää kiinteistön yhtiöittämistä⁷¹. Näiden välinen ero on kuitenkin oleellinen, sillä jälkimmäisessä kiinteistön yhteisomistajien omistusoikeudet kohdistetaan kiinteistön sijaan osakkeiden tuottamiin yhtiöosuuksiin. Kiinteistön varsinainen omistusoikeus siirtyy puolestaan perustettavalle yhtiölle. (Tepora 2009, s. 370.) Tässä mielessä se poikkeaa merkittävästi myös KML:n mukaisista kiinteistönmuodostamistoimituksista. Yhtiöittäminen tulee kyseeseen erityisesti silloin, kun kiinteistö sekä sillä olevat rakennukset ovat useamman henkilön omistuksessa (Kasso 2014b, s. 31). Muunlainen ratkaisu etenkin suurten asuinrakennuskiinteistöjen hallinnoinnissa saattaisi muodostua ongelmalliseksi.

Yhtiömuotoisten kiinteistöjen perustamisesta säädetään sekä asunto-osakeyhtiölaissa (22.12.2009/1599, jäljempänä AOYL) että osakeyhtiölaissa (21.7.2006/624, jäljempänä OYL). Sovellettava laki määräytyy valittavan yhtiömuodon perusteella. Asunto-osakeyhtiöiden lisäksi myös keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt noudattavat lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölakia (AOYL 28:1 §). Jaottelu on kuitenkin siinä mielessä merkityksetön, että perustamissäännökset vastaavat kummassakin laissa pääpiirteiltään toisiaan. Kiinteistön yhteisomistajille oleellista on erityisesti se, että yhtiön osakkeiden merkintä voidaan rahaomaisuuden sijaan suorittaa apporttiomaisuudella, kuten kiinteistöllä tai sen määräosalla. Tällöin edellytyksenä on kuitenkin se, että kyseisellä omaisuudella on yhtiölle taloudellista arvoa ja

⁷¹ Suomessa yleisesti hyödynnettävä yhtiömuotoinen kiinteistön hallinnointi on kansainvälisessä viitekehiksessä suhteellisen poikkeuksellinen. Osakkeisiin perustuvaa omistajahallintaa on tällaisessa asiayhteydessä nimetty myös kiinteistön epäsuoraksi omistamiseksi. (ks. esim. Kasso 2014b, s. 2.)

perustamissopimus⁷² mahdollistaa apportiomaisuuden käytön. Yhtiön osakepääomalle asetettu 2 500 euron vähimmäismäärä ei lähtökohtaisesti muodosta estettä kiinteän omaisuuden käytölle, sillä useimmiten pelkkä tonttimaan arvo ylittää tämän alarajan. (OYL 2:6 §; AOYL 12:5 §; Kasso 2014a, s. 8, 21–22.) Apportiomaisuuden luovutussopimusta pidetään MK 4:3:n perusteella kiinteistön muuna luovutuksena, johon on sovellettava kiinteistön kaupan tavoin maakaaren muotomääräyksiä⁷³. On myös syytä huomata, että luovutuksesta on suoritettava veroa varainsiirtoverolain (29.11.1996/931, jäljempänä VSVL) 4.4 §:n nojalla.

Erityisesti rakennuslalla on tavanomaista, että hankkeen läpivientiä nopeutetaan suorittamalla kiinteistön kauppa perustettavan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön lukuun (Jokela ym. 2010, s. 55; Tepora ym. 2010, s. 195). Tällöin niin sanotun ennakko-ostajan tekemä lainhuutohakemus jätetään MK 12:2.1.4:n mukaisesti lepäämään. Luovutuksesta on toki jo tässä vaiheessa suoritettava VSVL 4.1 §:n mukainen vero. Yhtiön rekisteröinti on suoritettava kahden vuoden sisällä kaupan suorittamisesta, jotta ennakko-ostajaa ei pidettäisi kiinteistön omistajana (MK 2:4.1). Jos kahden vuoden aikaraja ylittyy, omistusoikeuden siirtyminen yhtiölle tulkitaan uudeksi kiinteistön luovutukseksi, josta on lähtökohtaisesti suoritettava uudelleen varainsiirtovero. Vastaava veroseuraamus voi syntyä toisaalta VSVL 5.2 §:n mukaisesti jo ennen määräajan umpeutumista, jos ennakko-ostaja luovuttaa yhtiön perustamisoikeuden kolmannelle. Perustamisoikeus rinnastuu kuitenkin irtaimien omaisuuteen, minkä vuoksi luovutuksessa ei ole tarpeen noudattaa MK 2:1:n muotomääräyksiä. (Tepora ym. 2010, s. 196, 198; Kasso 2014a, s. 9, 19, 363–366; Kasso 2014b, s. 31, 314–315.)

Kiinteistön yhtiöittämisen etuna esimerkiksi hallinnanjakosopimukseen nähden voidaan pitää omaisuuden luovuttamisen ja panttauksen helpottumista, sillä irtaimiin kiinteistöosakeisiin ei sovelleta maakaaren säännöksiä. Lisäksi yhtiöjärjestyksellä on mahdollista määrittellä osakkeiden mukainen hallinnanjakko varsin yksiselitteisesti. (Tepora 2009, s. 370.) Yhtiön perustaminen saattaa kuitenkin muodostua verotuksellisesti raskaaksi, mikä ilmenee myös edellisistä kappaleista. Kohtuuttomaksi saatetaan kokea erityisesti yhtiöön luovutusta apportiomaisuudesta suoritettava varainsiirtovero. Vastaavasti osakeyhtiöiden monimutkaisempi kirjanpito saattaa vähentää kiinteistön yhtiöittämisen mielekkyyttä etenkin silloin, jos kiinteistön hallinnointiin on olemassa muitakin ratkaisuvaihtoehtoja. (mm. Kiviniemi ja Kärki 2005, s. 217.)

4.2.3 Jakosopimus

Edellä esitettyjen hallintatapojen lisäksi osakkaat voivat sopia myös jakosopimuksen laati- misesta. Tämä ratkaisu eroaa oleellisesti edellisistä, sillä jakosopimuksen tarkoituksena on päättää kiinteistön yhteisomistus. Käytännössä sopimuksella muunnetaan osakkaiden omis- tamat määräosat konkreettisiksi määräaloiksi, jolloin kiinteistönmuodostaminen toteutetaan halkomisen sijaan lohkomisella (Vitikainen 1999, s. 12; Hyvönen 2001, s. 9, 191).

Yhtiöön luovutetun apportiomaisuuden tavoin myös jakosopimusta pidetään muuna kiin- teistön luovutuksena. Tästä johtuen sopimus on laadittava kiinteistön kauppakirjan tavoin maakaaren muotomääräyksiä noudattaen. (MK 4:3.) Jakosopimuksen kirjaaminen eroaa

⁷² Apportiomaisuuden käyttäminen ainoastaan perustamissopimukseen lisätyllä ehdolla on perusteltu toimen- piteeseen liittyvillä taloudellisilla riskeillä (ks. Kyläkallio ym. 2003, s. 89).

⁷³ Muotomääräyksiin lukeutuu esimerkiksi se, että kaupanvahvistajan on vahvistettava sopimus kaikkien alle- kirjoittajien läsnä ollessa (MK 2:1.1).

muista tavanomaisista kiinteistön luovutuksista kuitenkin siten, ettei siihen liity varainsiirtoveroa⁷⁴ (VSVL 4.3 §; ks. myös Jokela ym. 2010, s. 394–395). Näin ei ole kuitenkaan silloin, jos joku osakkaista luovuttaa sopimuksella hänelle kuuluvaa kiinteää omaisuutta toiselle osakkaalle. Tällöin luovutuksensaajan on suoritettava varainsiirtoveroa VSVL 4.1 §:n mukaisesti hakiessaan määräalalleen lainhuutoa. (Tepora ym. 2010, s. 424.)

Jakosopimukseen perustuva lohkominen tulee muiden lohkomisten tavoin vireille määräalalle myönnetyn lainhuudon perusteella. Asemakaava-alueella suoritettavan tontin lohkomisen edellytyksenä on kuitenkin se, että alueelle on laadittu jakosopimuksen mukainen tonttijako tai tonttijaon muutos. Usein yhteisomistajat sopivatkin tonttijakoon sekä kiinteistönmuodostamiseen liittyvistä velvoitteista jo jakosopimuksessa. Toisinaan jakosopimus saatetaan kuitenkin laatia halkomisen yhteydessä, mikä tarkoittaa toimituslajin vaihtumista lohkomiseksi (TMK 2.5.6.3; ks. myös Vitikainen 1999, s. 12). Laatumistilanteesta riippumatta olisi tärkeää, että osakkaat sopisivat jo ennakkoon mahdollisista kiinnitysvastuista sekä toimituksen kantakiinteistöstä, sillä määräosiin kohdistuneita kiinnityksiä ei voida toimituksessa kohdistaa osakkaille muodostettaviin kiinteistöihin (TMK 2.10.2).

Jakosopimuksen perusteella suoritettavaa lohkomista vertaillaan usein syystäkin halkomistoimitukseen. Osakkaiden kannalta niin sanotun jakosopimuslohkomisen etuina on pidetty sen edullisuutta sekä nopeampaa toteuttamista (mm. Vitikainen 1999, s. 15; Majamaa ja Markkula 2016, s. 84). Halkomiseen nähden jakosopimuslohkomisen ongelmaksi saattaa kuitenkin muodostua jakotuloksen oikeudenmukaisuus (mm. Vitikainen 1999, s. 15; Hyvönen 2001, s. 272; Rantakivi 2005, s. 38). On nimittäin mahdollista, ettei yhteisomistajilla tai heidän asiamiehillään ole kovinkaan vankkaa ymmärrystä kiinteistöjen arvioinnista. Ongelmat voivat korostua erityisesti silloin, jos yhteisesti omistettuun kiinteistöön sisältyy huomattavan arvokkaita omaisuusosia (Mikkola 2008, s. 58). Epäoikeudenmukaisesti toteutettu jako voi vaarantaa tällöin sekä omistajan että myös kiinnityksenhaltijan oikeusaseman (Hyvönen 2001, s. 9).

⁷⁴ Yhteisomistuksen purkaminen saatetaan kuitenkin tietyissä tilanteissa tulkita varainsiirtoverolliseksi vaihdoksi. Näin tapahtuu esimerkiksi silloin, jos osakkaat jakavat useita kiinteistöjä siten, että kukin yhteisomistaja saa jaossa yhden alkuperäisistä kiinteistöistä. (Tepora ym. 2010, s. 424; Kasso 2014b, s. 317.)

5 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto

5.1 Tutkimusmenetelmäsuuntauksen valinta

Jo tutkimusprojektin alussa määriteltävät tutkimuskysymykset ilmentävät sitä, minkälaista tietoa tutkija aikoo työssään tuottaa. Tuotettavan tiedon luonne ohjaa edelleen tutkimusmenetelmäsuuntauksen valintaa. (Hirsjärvi ym. 2009, s. 160–161.) Tässä tutkimuksessa mielenkiinto kohdistui siihen, millä tavoin tontin halkomista on sovellettu käytäntöön ja miten toimituslajin käyttöä on edistetty. Lisäksi tutkimuksessa oltiin kiinnostuneita siitä, miten lainsäädäntö⁷⁵ sekä erilaiset käytännön tekijät vaikuttavat tontin halkomisen hyödynnettävyyteen. Kuten huomata saattaa, tutkimuskysymyksillä tähdättiin ensisijaisesti laadullisen tiedon tuottamiseen. Tästä johtuen oli luontevaa, että käsillä olevassa tutkimuksessa noudatettiin kvalitatiiviselle menetelmäsuuntaukselle ominaisia menettelytapoja.

Kvalitatiiviselle menetelmäsuuntaukselle on ominaispiirteistä, että tutkittavaa ilmiötä pyritään käsittelemään sekä ymmärtämään mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Tällä tavoin yritetään saavuttaa aikaisemmin havaitsematonta tietoa sen sijaan, että tutkimus painottuisi aiempien väitteiden todentamiseen. (mm. Hirsjärvi ym. 2009, s. 161.) Uuden tiedon tuottamisen lisäksi tutkijalle tarjoutuu mahdollisuus tarkastella tutkittavien antamia merkityseroja eri asioille (Hyvärinen ym. 2010, s. 16–17). Tällaisesta lähestymistavasta oli hyötyä tässä tutkimuksessa erityisesti siitä syystä, että lainsäädännön näennäisestä yksiselitteisyydestä huolimatta tontin halkomissäännösten soveltamisesta ei käytännössä katsoen ollut olemassa kirjoitettua tietoa⁷⁶. Havaitsemattoman tiedon kartoittamiseen liittyy kuitenkin eräitä reuna-ehtoja. Tärkeää olisi etenkin se, että tarkasteltavaa ilmiötä lähestyttäisiin objektiivisesti sekä mahdollisimman vähin ennako-odotuksin. Kuitenkin käytännössä tämä tutkimus rakentui useimpien muiden tutkimusten tavoin subjektiivisesti johdetun käsitteistön varaan. Tässä saattavatkin piillä kvalitatiivisen tutkimussuuntauksen keskeisimmät uhat. Tutkimusta tarkastelevan voi olla nimittäin lähes mahdotonta arvioida sitä, kuinka objektiivisesti tutkija on lopulta kyennyt toimimaan luomassaan tutkimusasetelmassa. (Hirsjärvi ym. 2009, s. 161; Hyvärinen ym. 2010, s. 21.)

⁷⁵ Lainsäädännöllisistä kysymyksistä johtuen oli aiheellista pohtia myös lainopillisen tutkimusotteen asemaa tässä tutkimuksessa. Lainopillisen tutkimuksen lähtökohtaisena tavoitteena on tuottaa muun muassa tulkitsevia ja systematisoivia kannanottoja voimassa olevasta oikeudesta (Kolehmainen 2015, s. 2, 7). On ilmeistä, että tähän tutkimukseen sisältyi myös tämänkaltaista tietosisältöä. Lainopillisen tutkimusotteen asema oli kuitenkin tutkimustehtävän näkökulmasta enimmäkseen täydentävä. Sen avulla ei voitu nimittäin suoraan selvittää sitä, millä tavoin tontin halkomista on sovellettu käytäntöön tai mitkä käytännön tekijät vaikuttavat toimituslajin hyödynnettävyyteen. Lähestymistapa auttoi kuitenkin ymmärtämään tarkasteltavaan ilmiöön liittyviä ongelmakohtia niiden monimuotoisuudessaan.

⁷⁶ Esimerkkinä mainittakoon tontin halkomisen asiallisiin edellytyksiin liittyvä KML 53.1 §. Lainsäätäjän käyttämä sanamuoto ei ole nimittäin yksiselitteinen sen suhteen, tuleeko kyseisen tonttijaon olla voimassa jo ennen halkomisen vireilletuloa vai onko se mahdollista laatia myöhemmin toimituksen yhteydessä (HE 265/2009 vp, s. 13). Myöskään virallisissa ohjeistuksissa ei ole käsitelty tätä asiaa.

5.2 Tutkimusaineiston valinta

Laadullinen tutkimus ei pyri kuvaamaan tutkittavaa ilmiötä sen tilastollisen yleistettävyyden avulla. Sen sijaan tavoitteena on rakentaa siitä teoreettisesti mielekäs tulkinta.⁷⁷ (Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 87; Hirsjärvi ym. 2009, s. 182.) Tämä tarkoittaa edelleen sitä, että laadullisen tutkimusaineiston tieteellisyys ei synny sen sisältämien havaintoyksiköiden määrästä vaan ennemminkin sen käsitteellisestä kattavuudesta. Käytännössä laadullisen tutkimusaineiston valinta perustuukin usein teoreettisen viitekehyksen puitteissa suoritettuun harkinnanvaraiseen otantaan. (Eskola ja Suoranta 2000, s. 18.)

Harkinnanvaraisella otannalla määriteltävällä tutkimusaineistolla on suuri merkitys tutkimuksessa tehtävien johtopäätösten yleistettävyydelle⁷⁸. Lähtökohtana tulisi pitää sitä, että kohdejoukkoon valittavien tiedot sekä kokemukset tutkittavasta ilmiöstä vastaisivat pääpiirteiltään toisiaan. Lisäksi olisi tärkeää, että valikoiduilla olisi kiinnostusta tutkimusaihetta kohtaan. (Eskola ja Suoranta 2000, s. 66; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 87–88.) Tutkimusaineiston laajuutta arvioitaessa on jälleen suoritettava katsaus tutkimuskysymyksiin. Kysymysasettelun keskittyessä erilaisten näkemysten kartoittamiseen tulee myös tutkimusaineiston olla lähtökohtaisesti laajempi kuin silloin, jos kohdejoukko käsittää tutkittavan ilmiön suhteellisen yhtenevästi. (Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 92.) Tässä tutkimuksessa oletettiin, että alan asiantuntijoiden käsitykset tontin halkomisesta olisivat suhteellisen yhteneviä. Tämän vuoksi tutkimusaineiston laajuutta ei pidetty tutkimustulosten luotettavuuden kannalta keskeisimpänä tekijänä.

Tämän tutkimuksen ensisijaisena tutkimusaineistona hyödynnettiin kunnallisesta kiinteistörekisterin pidosta vastaavien kiinteistöinsinöörien kokemuksia sekä näkökulmia. Lisäksi kohdejoukkoon valittiin lainsäädäntöön sisältyvien poikkeussäännösten⁷⁹ nojalla Maanmittauslaitoksen toimihenkilöitä, jotka olivat perehtyneet asemakaava-alueen toimitustuotantoon. Tutkittavan ilmiön harvinaislaatuudesta johtuen kohdejoukon täsmällisemmässä määrittelyssä sovellettiin osittain niin sanottua lumipallo-otantaa (ks. esim. Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 88). Otannan alkutilanteessa lähestyttiin erityisesti niitä kuntia, jotka olivat Kuntaliiton (2014) teettämän kyselyn mukaan suorittaneet tontin halkomisia. Toisena lähestymistapana hyödynnettiin Maanmittauslaitoksen Arviointitoimitukset-tulosityksikön johtajalle lähetettyä sähköpostiviestiä⁸⁰. Keskusteluyhteyden avaamisen jälkeen pyrittiin löytämään lisää sellaisia henkilöitä, joilla saattaisi olla tutkimusaiheeseen liittyvää tietämystä.

⁷⁷ Tällöinkin nojaututaan kuitenkin usein induktiiviseen päättelyyn, jonka ajatuksena on, että yksittäisessä havaittu toistuu myös yleisesti (Hirsjärvi ym. 2009, s. 164, 182).

⁷⁸ Otantamenetelmään pohjautuvan tutkimuksen yleistettävyysongelmaa voitaisiin lähestyä erityisesti sen suhteen, onko tutkimusaineistoksi valikoitu otos edustava. Laadullisessa tutkimuksessa merkityksellisempää on kuitenkin useimmiten paikallinen selittäminen, jossa tutkimuksen tulokset voidaan todeta pätevän yksittäistapausta laajemmin. Tällöin yleistettävyyden arvioinnissa tulisi kiinnittää huomiota tutkimustyön sisäiseen loogisuuteen sekä työn suhteeseen aiempiin tutkimuksiin nähden. (Alasuutari 2011, s. 243–245.)

⁷⁹ Käytännössä keskeisimpänä poikkeussäännöksenä pidettiin KML 5.2 a §:ää, jonka mukaan Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva toimitusinsinööri voidaan määrätä suorittamaan toimitus myös kunnan kiinteistörekisterin pitäjän toimialueella.

⁸⁰ Tiedustelun perusteella ei ilmennyt yhtäkään henkilöä, joka olisi toiminut toimitusinsinöörinä nykyvuotoisessa tontin halkomisessa. Tästä johtuen kohdejoukkoon päädyttiin valitsemaan henkilöitä, joilla oli kokemusta edeltäneen lainsäädännön mukaisesta tilan halkomisesta sitovan tonttijaon alueella.

Kaikkiaan tutkimusaineisto muodostui kahdestatoista toimihenkilöstä⁸¹. Heistä kahdeksan työskenteli kunnallisen kiinteistömuodostamistoiminnan parissa⁸² ja loput neljä Maanmittauslaitoksen tai muun laitoksen palveluksessa. Kohdejoukon rajallisuudesta huolimatta tutkimustulosten yleistettävyyttä pyrittiin parantamaan eräiden vertailuasetelmien luomisella (Eskola ja Suoranta 2000, s. 66). Kunnan toimihenkilöiden valinnassa huomioitiin esimerkiksi se, onko kyseisessä kunnassa tapana laatia sitovat tonttijaot asemakaavan yhteydessä vai erillisinä⁸³ (ks. Kostet 1992, s. 204; SKTY 2002, s. 25, 27). Lisäksi huomiota kiinnitettiin siihen, onko kyseinen kunta perustettu ennen vai jälkeen Suomen itsenäistymisen⁸⁴. Näiden ohella tarkasteltiin kohdejoukon alueellista jakautumista. Tätä merkityksellisempänä valintakriteerinä pidettiin kuitenkin sitä, että tutkimusaineistoon valitulla kunnan edustajalla olisi kokemuksia tai näkemyksiä tontin halkomisen toteuttamisesta. Tämä oli keskeisin peruste myös muista toimihenkilöistä päätettäessä.

5.3 Tutkimusaineiston kerääminen

Tutkimusaineiston valitseminen ei vielä itsessään tuota ratkaisua asetettuun tutkimustehtävään. Tarvitaan tutkimusmetodeja, joilla valittu aineisto kerätään sekä myöhemmin myös analysoidaan. Laadullisessa menetelmäsuuntauksessa tiedonkeruu toteutetaan useimmiten erilaisten haastatteluiden avulla. Haastattelutyypit jaotellaan tavanomaisesti sen mukaan, kuinka strukturoituja ne ovat. Ääripäitä edustavat täysin strukturoitu lomakehaastattelu, joka on tiedonkeruutapana jo varsin kvantitatiivinen, sekä täysin avoin haastattelu, joka saattaa puolestaan olla luonteeltaan hyvinkin keskustelunomainen. (Eskola ja Suoranta 2000, s. 85–86; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 76–78; Hirsjärvi ym. 2009, s. 164–165, 205.)

Tässä tutkimuksessa tutkimusaineisto kerättiin teemahaastatteluiden avulla. Kyseistä haastattelutyyppiä voidaan luonnehtia puolistrukturoiduksi, sillä se etenee ennakkoon määriteltyjen teemojen mukaan, mutta yksittäisten kysymysten muoto⁸⁵ sekä esitysjärjestys⁸⁶ eivät ole täysin määrättyjä (Eskola ja Suoranta 2000, s. 86; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 77; Hirsjärvi ym. 2009, s. 208). Muiden haastattelutyyppien tapaan teemahaastattelun edut liittyvät kaikinpuoliseen joustavuuteen, joka ei rajoitu pelkästään haastattelutilanteeseen. Kvantitatiivisiin metodeihin nähden tutkijalla on nimittäin jo tiedonkeruun alkuvaiheessa paremmat mahdollisuudet vaikuttaa tutkimusaineistonsa muotoutumiseen, sillä haastattelupyynnön

⁸¹ Tutkimukseen osallistuneet henkilöt on lueteltu liitteessä 1.

⁸² Kaikissa tapauksissa kyseessä ei ollut varsinainen kiinteistörekisterin pitäjä vaan toinen kunnan palveluksessa työskentelevä kiinteistö- tai toimitusinsinööri (ks. KRL 5.1 §).

⁸³ Tämän tiedon selvittämisessä hyödynnettiin Kuntaliiton (2013; 2014) toimittamia tilastoja. Jo johdantoluvussa esille nousseista syistä kyseisiin tilastoihin suhtauduttiin kuitenkin varauksellisesti.

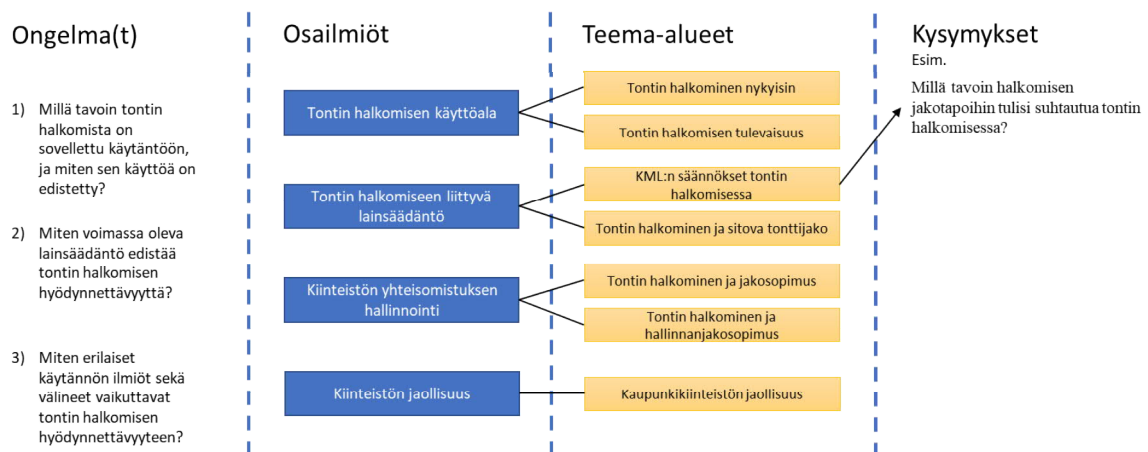
⁸⁴ Tämä vertailuasetelma johdettiin tontin halkomisäännösten valmisteluaineistosta, jonka perusteella tarvetta tontin halkomiselle olisi esiintynyt etenkin niin sanotuissa vanhoissa kaupungeissa (ks. HE 265/2009 vp, s. 13).

⁸⁵ On sinällään harkinnanvaraista, tuleeko teemahaastattelua varten laatia lista tarkentavista kysymyksistä. Esimerkiksi Eskola ja Suoranta (2000, s. 86) mainitsevat, että valmiit kysymykset eivät ole välttämättömiä, mutta haastattelijalla olisi kuitenkin hyvä olla jonkinlainen tukilista käsiteltävistä asioista. Tässä tutkimuksessa haastateltavia varten laadittiin alustavat kysymyssarjat, minkä lisäksi mahdollisia lisäkysymyksiä pyrittiin suunnittelemaan jo ennakkoon.

⁸⁶ Samoin tutkijan tulee harkita sitä, onko kaikkien kysymysten esittäminen ylipäättään tarpeellista jokaisessa haastattelussa (Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 77). Tässä tutkimuksessa esimerkiksi suoraan tontin halkomiseen liittyviä säännöksiä käsiteltiin yleispiirteisimmän niiden haastateltavien kanssa, joilla ei ollut omakohtaista kokemusta kyseisen lainsäädännön soveltamisesta.

saaneet harvemmin kieltäytyvät tutkimukseen osallistumisesta. Vastaavasti tutkijan on mahdollista varmistaa vielä haastattelun jälkeenkin tekemänsä tulkinnan oikeellisuus haastattelavalta itseltään. (Hirsjärvi ja Hurme 1988, s. 16; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 75–76; Hirsjärvi ym. 2009, s. 205.) Tässä tutkimuksessa haastatteluiden hyödyntäminen perustui kuitenkin ennen muuta aihealueen vähäiseen tarkasteluun alan tutkimuskentässä. Siihen, että haastattelutyypiksi valikoitui nimenomaan teemahaastattelu, vaikutti edelleen se, että täsmällisten kysymysten laatiminen sekä etenkin niihin liittyvien vastausvaihtoehtojen ennakointi oli monin paikoin haasteellista. (Hirsjärvi ym. 2009, s. 205.)

Teemahaastattelulle on ominaista, että sovellettava teemaluettelo pohjautuu tutkimuksen teoreettiseen viitekehykseen (Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 77–78). Luettelon merkitystä käsiteltäessä tutkimuksessa korosti etenkin se, että tutkimusaiheeseen liittyviä asioita oli käsitelty aiemmin pääsääntöisesti toisistaan erillään tai muutoin suhteellisen vähän. Teemaluettelon ja haastattelukysymysten laatimisessa sovellettiin Hirsjärven ja Hurmeen (1988, s. 41–43) hahmottelemaa mallia, jossa tutkimustehtävästä sekä sitä täsmentävistä tutkimuskysymyksistä identifioitiin tontin halkomiseen liittyviä osailmiöitä. Osailmiöt saattavat kuitenkin olla kohdejoukon näkökulmasta suhteellisen epähavainnollisia. Tämän vuoksi ne operationalisoitiin konkreettisemmiksi teema-alueiksi, joista johdettiin edelleen tutkimustehtävälle merkityksellisiä kysymyksiä. Teema-alueiden sekä haastattelukysymysten laatimista on hahmoteltu kuvassa 2.



Kuva 2. Teema-alueiden konstruointi Hirsjärveä ja Hurmetta (1988, s. 43) mukaillen.

Tutkimushaastattelut suoritettiin pääasiassa huhtikuussa 2018. Haastatteluajankohdista sovitettiin ennakkoon joko puhelimen tai sähköpostin välityksellä kohdejoukkoon valittujen henkilöiden kanssa. Haastatteluja varten laadittu teemaluettelo sekä siihen liittyvät alustavat kysymyssarjat lähetettiin haastateltaville sähköpostitse vähintään viikkoa ennen haastatteluajankohtaa. Tämän menettelyn tarkoituksena oli taata se, että tutkittavasta ilmiöstä saataisiin tuotettua mahdollisimman paljon tietoa (Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 75). Teemaluettelon lisäksi sähköpostiviestiin liitettiin tutkimusaineiston käyttöön, säilyttämiseen sekä salassapitoon liittyvät ehdot⁸⁷. Ehdoista⁸⁸ keskusteltiin kuitenkin pääsääntöisesti jo haastatteluista

⁸⁷ Tutkimushaastatteluissa sovellettu teemaluettelo sekä tutkimusaineistoon liittyvät ehdot löytyvät liitteistä 2 ja 3.

⁸⁸ Vaikeimmin noudatettavaksi ehdoksi osoittautui haastateltavien anonymiteettisuojaan turvaaminen. Kiinteistömuodostamiseen erikoistuneiden asiantuntijoiden piiri ei ole erityisen laaja, joten oli ilmeistä, että etenkin tutkimukseen osallistuneet henkilöt saattaisivat tunnistaa toistensa esittämiä näkemyksiä. Tästä huolimatta kohdejoukon tunnistaminen pyrittiin tekemään mahdollisimman vaikeaksi (Eskola ja Suoranta 2000, s. 57).

sovittaessa, minkä lisäksi ne pyrittiin kertaamaan hyvän tutkimustavan mukaisesti varsinaisessa haastattelutilanteessa (Kuula ja Tiitinen 2010, s. 450).

Haastattelut toteutettiin yksilöhaastatteluina⁸⁹, jotka kestivät noin 1–1,5 tuntia. Niiden toteuttamisaikana hyödynnettiin haastateltavien työpaikkoja tai muita vastaavia tiloja. Tutkimusaineiston käyttöehtojen mukaisesti haastattelut nauhoitettiin. Nauhoittamisella ei pyritty ainoastaan helpottamaan tutkimusaineiston myöhempää käsittelyä vaan myös sujuvoittamaan varsinaista haastattelutilannetta (Hirsjärvi ja Hurme 1988, s. 82). Jokaisessa haastattelussa käytiin kukin teema läpi, mutta yksittäisen teeman painottuminen saattoi vaihdella merkittävästikin eri tapausten välillä. Teemoihin liittyivät ennakkoon laaditut kysymyssarjat, mutta niiden perimmäisenä tarkoituksena oli lähinnä johdatella asian käsittelyä. (Hirsjärvi ja Hurme 1988, s. 41; Eskola ja Suoranta 2000, s. 86; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 77–78.) Käytännössä osa kysymyksistä muotoutuikin vasta haastattelutilanteessa. Vastaavasti haastateltaville tarjottiin lopuksi mahdollisuus esittää sellaisia näkökulmia, jotka eivät tulleet esille käsitellyissä teemoissa.

5.4 Tutkimusaineiston analysointi

Tutkimuksen analyysivaiheen tarkoituksena on selkeyttää kerättyä tutkimusaineistoa. Käytännössä kyseessä on tietoa-aineiston jalostamisvaihe, joka mahdollistaa edelleen tulkintojen tekemisen sekä uuden tiedon tuottamisen. (Eskola ja Suoranta 2000, s. 137, 150.) Analyysin erottaminen tulkintavaiheesta ei kuitenkaan kaikilta osin kuvasta tutkimusprosessin todellista luonnetta, sillä jo analyysivaiheessa tutkijalta vaaditaan tulkintoja aineiston olennaisesta sisällöstä (Hirsjärvi ym. 2009, s. 224).

Tässä tutkimuksessa sovellettiin muun muassa Eskolan ja Suorannan (2000, s. 150) kuvailemaa analyysimallia, jonka eri vaiheina voidaan eritellä tutkimusaineiston purkaminen, puretun aineiston koodaaminen sekä varsinainen analyysi⁹⁰. Ensin mainitulla tarkoitetaan haastatteluaineiston muuntamista käsiteltävämpään muotoon litteroimalla. Ajankäytöllisistä syistä johtuen suurin osa litterointityöstä teetettiin alaan erikoistuneella yrityksellä. Tematisoidulle analyysille ominaisesti litterointia ei suoritettu kovinkaan yksityiskohtaisesti⁹¹ (mm. Karisto ja Seppälä 2004, s. 46; Ruusuvaara 2010, s. 425). Tutkimusaineisto ei ollut kuitenkaan kovin laaja, joten litteroinnissa pyrittiin täsmällisyyteen, jotta kaikki tutkimustehtävälle tärkeä tieto olisi edennyt myös varsinaiseen analyysiin.

Litteroinnin jälkeen suoritettavalla koodauksella⁹² tarkoitetaan tutkimusongelman kannalta tärkeiden tekstinosien valintaa, merkintää ja nimeämistä. Kuten edellä on käynyt ilmi, jo

Käytännön ratkaisista tärkeänä pidettiin erityisesti sitä, että tutkimusraportissa esitettyihin suoriin sitaatteihin ei liitettäisi ollenkaan haastateltavaa yksilöivää nimiketietoa.

⁸⁹ Kahdessa tapauksessa haastattelu toteutettiin kuitenkin haastateltavien pyynnöstä parihaastatteluna.

⁹⁰ On tulkinnanvaraista, voidaanko kaksi ensin mainittua vaihetta lukea analyysin osiksi. Kuitenkin erityisesti aineiston koodaamisvaiheessa vaaditaan analyttistä kysymyksenasettelua, jotta tutkijan olisi ylipäättään mahdollista päästä sisälle aineistonsa. (Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 95; Hyvärinen ym. 2010, s. 11–13.)

⁹¹ Litteroinnissa ei purettu sanatarkasti äännähdyksiä toisin kuin vaikkapa tekstianalyysin kaltaisessa menetelmässä. Kuitenkin muun muassa naurahdukset sekä huomattavat tauot merkittiin litteraatioihin.

⁹² Tästä analyysin esivaiheesta on käytetty lukuisia eri nimityksiä. Esimerkiksi Hyvärinen ym. (2010, s. 11–12) nimittävät koodausta myös luokitteluksi, kun taas Eskola ja Suoranta (2000, s. 155) kutsuisivat käsitettä ehkä mieluummin indeksoinniksi. Käytetystä termistä riippumatta työosion tavoitteena on selkeyttää laajaa tutkimusaineistoa.

tähän osioon liittyy oleellisesti tutkijan tulkinnat sekä valinnat siitä, mikä tietosisältö aineistossa on oleellista. (Jolanki ja Karhunen 2010, s. 399.) Käytännössä haastatteluja varten koottu teemaluettelo loi alustavan jäsennyksen laadittavalle koodiluettelolle, mutta työvaiheessa oli kuitenkin tärkeää olla avoin jäsennyksen täsmentymiselle aineiston käsittelyn edessä (Eskola ja Suoranta 2000, s. 151, 157). Teknisesti koodaus toteutettiin tässä tutkimuksessa siten, että aineiston perusteellisen läpikäynnin jälkeen tiettyä teemaa tai asiaa käsitteleviä tekstikatkelmia alettiin merkitä aina tietyllä värillä tai tekstitehosteella⁹³. Useassa tapauksessa samaan tekstikatelmaan saattoi liittyä useampikin eri koodi. Työvaihe oli iteroiva, eli aluksi määritelty koodiluettelo täsmentyi sen mukaan, kun aineistosta löytyi uusia näkökulmia tutkimustehtävään.

Varsinaisessa analyysivaiheessa hyödynnettiin teemahaastattelulle ominaispiirteisesti teemoittelua. Käytännössä sen tarkoituksena on kerätä yhteen se, mitä kustakin teemasta tai aiheesta on sanottu (Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 95–96). Työvaiheessa laadittiin niin sanotut teemakortistot (Eskola ja Suoranta 2000, s. 154), jotka toteutettiin koodauksen tavoin sähköisessä tiedostomuodossa. Yksittäistä teemakorttia järjesteltiin edelleen siten, että teemaan tai aiheeseen liittyvät tekstikatkemat koottiin osailmiöittäin allekkain⁹⁴. Teemakorttien avulla suoritettiin havaintojen pelkistäminen. Tämä tarkoitti sitä, että tiettyä teemaa tai aiheita käsittelevistä raakahavainnoista, eli käytännössä yksittäisistä tekstikatkelmista, pyrittiin havaitsemaan yhdistävä sääntö, joka pätesi poikkeuksetta koko havaintojoukolle. Raakahavaintojen ollessa keskenään ristiriitaisia sääntö saatettiin hahmotella abstraktiotason noston tai kohdejoukkoon sisältyneen vertailuasetelman avulla. Toisinaan pelkistetyistä havainnosta saatettiin luopua myös kokonaan. (Alasuutari 2011, s. 40–43, 52, 191.) Analyysissa saadut tutkimustulokset on esitetty seuraavassa pääluvussa.

⁹³ Tekstitehostetta, kuten alleviivausta tai kursivointia, saatettiin käyttää merkittäessä samaan värikoodiin liittyvää alateemaa. Tämä oli usein järkevämpi vaihtoehto kuin lisätä uusi värikoodi, jonka sävy muistuttaisi erehdyttävästi jo jotain olemassa olevista värikoodista.

⁹⁴ Toisistaan erilleen koottiin esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen yleisyyttä kuvaavat havainnot sekä sen etuja ilmaisevat huomiot. Tarpeen mukaan jaottelua saatettiin jatkaa niin, että kuntien ja valtion kiinteistönmuodostamisviranomaisten näkemykset kerättiin omiksi havaintojoukoikseen.

6 Tutkimustulokset

6.1 Tontin halkomiseen vaikuttava viranomaistoiminta

6.1.1 Tontin halkomisen soveltaminen

Tontin halkomista on sovellettu käytäntöön ainoastaan muutamissa kunnissa. Haastatteluai-
neiston perusteella toimituslaji on saanut merkittävämpää jalansijaa vain Espoon kaupun-
gissa, mutta sielläkin toimitusten vuosittainen määrä on jäänyt tavanomaisesti alle kymme-
neen. Kaikkiaan tontin halkomisista onkin suoritettu vuonna 2011 voimaan tulleen lainmuu-
toksen jälkeen joitakin kymmeniä.

Haastattelujen perusteella ei ole mahdollista antaa varmaa vastausta siihen, onko Maanmit-
tauslaitos suorittanut nykyisen lainsäädännön mukaisia tontin halkomisista. Maanmittauslai-
toksen toimihenkilöt eivät kysyttäessä kyenneet mainitsemaan yhtäkään tällaista toimitusta.
Näkemyksen mukaan toimituksia olisi joka tapauksessa suoritettu erittäin vähän. Haastatel-
tavat eivät myöskään poissulkeneet sitä mahdollisuutta, ettei valtio olisi suorittanut yhtäkään
tontin halkomista. Eräs haastateltavista kuitenkin huomautti, että myös Maanmittauslaitok-
sen hallussa on rekisterinpitoalueita, joille on laadittu sitova tonttijako⁹⁵. Tämän vuoksi
edellä esitettyyn mahdollisuuteen tulisi suhtautua varauksella.

Yhdistävänä tekijänä tunnetuille tontin halkomisille on se, että kiinteistön yhteisomistajat
ovat olleet yksimielisiä jaon toteuttamisesta eikä toimituksessa ole ollut tarpeen määrätä ti-
likorvauksia⁹⁶. Tällainen sovintohalkominen⁹⁷ saatettiin tunnistaa käsitteenä niidenkin hen-
kilöiden keskuudessa, joilla ei ollut omakohtaista kokemusta toimituslajin käytöstä. Toimi-
tusten asianosaiset ovat olleet pääsääntöisesti yksityishenkilöitä, mutta myös yhtiöt ovat ha-
keneet yhteisomistuksen purkamista tontin halkomisella. Esimerkkinä jälkimmäisestä mai-
nittiin toimitus, jossa kahden asunto-osakeyhtiön yhteisomistuksessa ollut LPA- eli auto-
paikkatontti jaettiin omistusosuuksien sekä tosiasiallisen hallinnan mukaisesti.

6.1.2 Suhtautuminen tontin halkomiseen

Tontin halkomiseen suhtauduttiin ensi alkuun penseästi. Jopa toimituslajia sittemmin hyö-
dyntäneissä kunnissa ajateltiin, ettei halkominen voisi soveltua sitovan tonttijaon asema-
kaava-alueille. Tontin halkominen osoittautui kuitenkin nopeasti käyttökelpoiseksi väli-
neeksi tontin yhteisomistuksen purkamiseen, jos asianosaisilla oli yhteinen näkemys toimi-
tusten toteuttamisesta. Toimituslajin hyödyllisyyteen suhtaudutaan kuitenkin edelleen myös
kriittisesti. Useammassa kunnassa huomautettiin, ettei tällaisille toimituksille yksin-
kertaisesti synny tarvetta. Syynä vähäiseen soveltamiseen pidettiin toisaalta toimituslajin
erikoislaatuisuutta, jonka arveltiin hillinneen sen käyttöönottoa kuntien toimitustuotannossa.

⁹⁵ Esimerkkinä mainittiin Varkauden kaupunki, joka on luovuttanut kiinteistörekisterin pidon Maanmittauslai-
tokselle.

⁹⁶ Toimituksen tyypillisenä lähtökohtana pidettiin tilannetta, jossa asuinpienalo tontin omistajuus on vaihtu-
massa ja yhteisomistajat näkevät tarkoituksenmukaiseksi purkaa yhteisomistuksen ennen omistusoikeuden siir-
tymistä kolmannelle.

⁹⁷ Termiä ei tule sekoittaa luvussa 3.2.3 esitettyyn sovintojakohalkomiseen.

Eräissä kunnissa tontin halkominen vaikuttikin olevan edelleen varsin vieras ratkaisuvaihtoehto. Tästä johtuen käsillä olevaan tutkimukseen suhtauduttiin mielenkiinnolla, sillä sen avulla olisi ehkä mahdollista selventää toimituslajin käyttöä.

Tontin halkomisen edut nähtiin liittyvän ennen kaikkea asiakaskokemukseen. Toimituksen myötä asiakkaan ei ole tarpeen laatia jakosopimusta ja vahvistaa sitä julkisen kaupanvahvistajan luona. Tällöin hänen ei tarvitse myöskään hakea lainhuutoa sopimuksessa määritellylle määräalalle tai kohdistaa määräosaansa kirjattuja kiinnityksiä siihen. Kaikki edellä mainitut asiat hoidetaan viran puolesta halkomistoimituksessa⁹⁸. On myös syytä huomauttaa, että mahdollinen hallinnanjakosopimus voidaan todeta toimituksessa tarpeettomaksi, jolloin kirjaamisviranomaisen voi tiedon saatuaan poistaa kyseisen kirjauksen. Asiakkaan säästyneestä vaivannäöstä huolimatta toimitus ei käytännössä poikkeakaan kestoltaan tai kustannuksiltaan tavanomaisesta tontin lohkomisesta. Kiinteistönmuodostamisviranomaiset pitivät sinällään merkityksettömänä, muodostetaanko tontit lohkomalla vai halkomalla. Lainmuutosta kiitettiin kuitenkin siitä, että se on omalta osaltaan vähentänyt kiinteistörekisteriyksikkölajien välisiä eroavaisuuksia⁹⁹.

6.1.3 Viranomaisten väliset edistämistoimenpiteet

Tontin halkomisen mahdollistaneen lainmuutoksen taustoja pidettiin vieraina. Haastateltavilla ei ollut näkemystä siitä, mistä muutos on käytännössä lähtenyt liikkeelle ja minkä vuoksi sille on annettu näinkin suuri painoarvo. Eräs haastateltavista hämmästeli sitä, miten merkittävämpienkin lainmuutosten toteuttamiseen kuuluu usein huomattavasti enemmän aikaa. Toinen haastateltava puolestaan totesi kommentoineensa lakiesitystä sen ollessa lausuntokierroksella. Jo tuolloin keskustelua herätti se, että vaikka tontin halkominen tulisi oikeudellisesti mahdolliseksi, toimituslajin käyttö saattaisi jäädä vähäiseksi, ellei myös maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisi samalla. Säädösten kuuluminen eri ministeriöiden¹⁰⁰ alaisuuteen ei kuitenkaan kyseisessä tilanteessa mahdollistanut tällaista uudistusta. Tästä huolimatta tontin halkomiselle on löytynyt oma paikkansa nykyisessä käyttötarkoituksessaan.

Lainmuutoksen taustoista huolimatta kiinteistönmuodostamisviranomaisten välillä on ollut eräitä toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on ollut edistää tontin halkomisen käyttöä. Useimmilla haastateltavista oli muistikuvia koulutuspäivistä tai muista vastaavista tilaisuuksista, joissa toimituslajia olisi esitelmöity. Erään näkemyksen mukaan esitelmöintiä olisi suunnattu muillekin kohderyhmille, kuten rakennuttaja-asiamiehille. Edellä mainitun lisäksi tontin halkomisia suorittaneet kunnat ovat lähettäneet muihin kuntiin esimerkkipöytäkirjoja tekemistään toimituksista. Muutoinkin keskusteluyhteys toimituslajin käytöstä miellettiin jokseenkin näkyväksi. Haastattelujen perusteella keskustelu tontin halkomisen hyödyntämisestä on kuitenkin hiipunut merkittävästi viime vuosina, eikä toimituslajin käyttöä ole enää orastavan alkuinnostuksen jälkeen edistetty kovinkaan aktiivisesti.

⁹⁸ Eräs haastateltavista vertasikin tontin halkomista tilusvaihtoon, jolla voidaan eräissä tilanteissa korvata MK 4:1:n mukainen kiinteistöjen vaihto.

⁹⁹ Näkemyksessä kritisoitiin myös yleisemmin kiinteistörekisteriyksikkölajien suurta määrää sekä sitä, että eräät kiinteistötoimituslajit ovat sovellettavissa vain tietyn laatuisiin kiinteistöihin.

¹⁰⁰ Kiinteistönmuodostamislaki on maa- ja metsätalousministeriön lainsäädäntöä ja maankäyttö- ja rakennuslaki kuuluu puolestaan ympäristöministeriön alaisuuteen.

6.1.4 Viranomaisten sisäiset edistämistoimenpiteet

Haastateltavat tiedostivat, että tontin halkomisen edistäminen riippuu merkittävästi kiinteistönmuodostamisviranomaisten sisäisestä toiminnasta. Toimituslajin olemassaolon ei voida nimittäin olettaa kuuluvan maanomistajien yleissivistykseen. Tällöin he eivät osaa myöskään vaatia viranomaiselta sellaista palvelua, joka saattaisi olla heidän kannaltaan tarkoituksenmukaisinta, luontevinta sekä edullisinta. Käytännössä tämä johtaa usein siihen, että kiinteistön yhteisomistajat ovat jo laatineet jakosopimuksen ennen kuin he ottavat kuntaan yhteyttä varsinaisen kiinteistönmuodostamisprosessin tiimoilta. Saman ongelman koettiin esiintyvän myös yleisemmin toimitustuotantoon liittyvissä asioissa. Tätä havainnollistaa esimerkiksi seuraava haastattelusitaatti:

”Ku tässähän ne asiakkaat ei oikeen osaa yleensä vaatia tässä meidän toiminnassa. Että nehän ei tiedä et olis olemassa joku kenties toinen tapa. Et he kilisti ottavat sen mitä heille annetaan että.”

Useampi haastateltava huomautti toisaalta myös siitä, että jopa kiinteistönmuodostamisviranomaisten tietämys halkomistoimituksen käyttöalasta sekä hyödyistä saattaa olla vaillinaista. Etenkin tontin halkomisia toteuttaneissa kunnissa asiakkaiden neuvontaan sekä opastamiseen on kuitenkin otettu ennakoivampi ote. Jo tonttijaon suunnittelun yhteydessä on saatettu neuvoa, että kiinteistönmuodostaminen on mahdollista suorittaa lohkomisen sijaan halkomalla. Laaja-alaisempaa toimituslajin markkinointia ei ole kuitenkaan nähty tarkoituksenmukaiseksi. Tätä perusteltiin sillä, että asemakaava-alueella maanomistajan keskeisimpänä intressinä on saada omistamalleen tontille rakennuslupa. Tällöin on kiinteistönmuodostamisviranomaisen tehtävänä arvioida sitä, mikä väline soveltuu parhaiten tämän tavoitteen toteuttamiseen. Myös muissa kunnissa tiedostettiin, että tämänkaltaisiin tilanteisiin tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Samalla kuitenkin huomautettiin, ettei mikään varsinaisesti estä viranomaista toimimasta perinteisen toimintamallin mukaan. Tämänhetkinen toimintakulttuuri ilmenee etenkin seuraavasta kommentista:

”No sanotaanko että monissa tilanteissa se asiakkaalle vois olla helpompi ja järkevämpi mut et siin on ehkä tää tämmönen nimikiki jo ja perinteet tekee sen että ei sitä aktiivisesti, ehdoteta. Näin se vaan on. Et kyllä se tää että tehään paperit ja laitetaan lainhuudot ja lohkomiset ni se vaan on se miten ne tehään. Kaiken maailman kiinteistönvälittäjät ja konsultit ketkä näissä touhuua niil on se yks tapa miten ne sen on aina ennenkin tehneet.”

6.2 Lainsäädännön vaikutus tontin halkomiseen

6.2.1 Tonttijakosäännökset

Keskeisenä tekijänä tontin halkomisen toteuttamisedellytyksille pidettiin MRL:n tonttijakosääntelyä. Kunnat ovat nimittäin pääsääntöisesti tulkinneet MRL 80.2 §:ää siten, että toimituksen asiallisenä edellytyksenä oleva tonttijaon muutos voidaan toteuttaa ainoastaan silloin, kun kaikki yhteisomistajat ovat siitä yksimielisiä. Tämä ilmenee myös tontin halkomisen nykyisestä soveltamisalasta, jossa kaikki tunnetut tontin halkomiset on toteutettu edellä mainittuina sovintohalkomisina. Näissä tapauksissa yhteisomistajat ovat hakeneet yhdessä sekä

tonttijaon muutosta että halkomistoimitusta. Huomionarvoista on tietenkin se, että jakosuunnitelman mukainen tonttijako on saattanut olla voimassa jo ennakkoon esimerkiksi edeltäneiden omistajien jäljiltä.

MRL 80.2 §:ää ei kuitenkaan koettu yksiselitteiseksi. Yhdessäkään näkemyksessä ei täysin poissuljettu sitä mahdollisuutta, että tonttijaon muutos voitaisiin yhteisomistuksen purkamistilanteessa toteuttaa myös muulla kuin edellä mainitulla perusteella. Toisaalta vastakkaisetkaan näkökannat eivät olleet erityisen selväpiirteisiä. Sekä vallitsevat maanomistusolot että yleinen sopimattomuus mainittiin perusteina, joilla tonttijaon muutos olisi ehkä toteuttavissa yhteisomistajien erimielisyydestä huolimatta. Haastateltavat eivät kuitenkaan esittäneet konkreettisia esimerkkejä tilanteista, joissa näin oltaisiin menetelty. Muutoinkin kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaiset arastelivat edellä esitettyihin perusteisiin vetoamista tontin ollessa yhteisomistuksessa.

Muutamassa haastattelussa huomautettiin, että tonttijaon muuttamiseen liittyvä problematiikka on periaatteessa vältettävissä, jos jakosuunnitelman mukainen tonttijako laaditaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen yhteydessä. Asemakaavaprosessilta edellytetään MRL:n yleisperiaatteiden mukaisesti avoimuutta maanomistajia kohtaan, mutta erillisen tonttijaon laadinnasta poiketen asianosaisilta ei vaadita kirjallista hyväksyntää kaavan yhteydessä laadittavalle tonttijaolle. Asianosaisten yksimielisyyttä ei edellytetä lähtökohtaisesti myöskään silloin, jos kunta laatii oma-aloitteisesti korttelialueen ensimmäisen tonttijaon. Tutkimusaiheen näkökulmasta ratkaisumallia pidettiin kuitenkin arveluttavana, ja sen nähtiinkin ilmentävän ennemminkin sitä, kuinka ongelmallinen edellä mainittu MRL 80.2 § on tontin halkomiselle. Tonttijaon laatimista asemakaavan yhteydessä pidettiin sinällään luontevana ratkaisuna, jos yhteisomistajat hakisivat joka tapauksessa asemakaavan muutosta, jonka tarkoituksena olisi lisätä korttelialueen rakennusoikeutta. Tällöinkin menettelyn edut saattaisivat liittyä lähinnä siihen, ettei pitkäkestoisen kaavoitusprosessin jälkeen olisi enää tarpeen laatia erillistä tonttijakoa.

Haastatteluaineistosta erottui yleisesti kaksi kehitysehdotusta MRL 80.2 §:ään liittyvän ongelman ratkaisemiseen. Näistä yksinkertaisemmassa kyseistä lainkohtaa täsmennettäisiin siten, että tonttijakoa voitaisiin muuttaa ilman kaikkien yhteisomistajien suostumusta niissä tilanteissa, joissa yhteisomistusta haetaan purettavaksi. Tällä edistettäisiin YhtOmL 9.1 §:n mukaisen jakomenettelyn toteuttamisedellytyksiä sekä vältettäisiin tilanteet, joissa käräjäoikeuden olisi annettava määräys tonttijaon muuttamisesta¹⁰¹. Ehdotukseen nähtiin kuitenkin liittyvän ongelmia mahdollisen korvausarvioinnin osalta. Eräs haastateltavista huomauttikin, ettei tonttijakovaiheessa ole lähtökohtaisesti edellytyksiä arvioida sitä, minkälaisia korvauksia kiinteistön jakamisesta saattaa seurata.

Useat haastateltavat kokivatkin luontevimmaksi, että tonttijaon laadinta ja kiinteistönmuodostaminen yhdistettäisiin silloin, kun tontin yhteisomistusta haetaan purettavaksi ja asemakaava mahdollistaa tontin jakamisen. Käytännössä tällainen toimitusmalli vastaisi tavanomaista halkomista, mutta sen yhteydessä tulisi voimaan myös jakosuunnitelman mukainen tonttijako. Tällä olisi mahdollista poistaa nykyisiin prosesseihin liittyvää päällekkäisyyttä, joka ilmenee esimerkiksi seuraavasta kommentista:

¹⁰¹ Eräällä haastateltavista oli muistikuvia edeltäneen lainsäädännön aikaisesta tapauksesta, jossa käräjäoikeus oli kunnan lausunnon perusteella antanut määräyksen yhteisomistuksen purkamiseen tähtäävästä tonttijaon muuttamisesta sekä jakosopimuksen laatimisesta.

”No ennen kuin toimitusta ruvetaan pitämään niin pitää kyllä olla tonttijako ainakin meillä, että se pidetään sitten joku uusi tapaaminen mieluummin, jossa suunnitellaan sitä tonttijakoa, ei se oo sitten sitä toimituskokousta.”

Ratkaisumallin vaikutukset olisivat luonnollisesti edellistä laaja-alaisempia. Periaatteellisenä ongelmana pidettiin erityisesti MRL:n kiinteistönmuodostamista ohjaava sääntelyn siirtämistä tietyissä erikoistilanteissa KML:iin. Muutoinkin muutos arvioitiin mittavaksi, sillä sen myötä tulisi arvioida uudelleen esimerkiksi asianosaisen käsite sekä kuulemismenettelyn tarve. Kriittistä suhtautumista kuvastaa ennen kaikkea seuraava näkemys:

”– se sitte muuttas koko systeemiä eli Ruotsissa on se systeemi että kiinteistöjen pitää olla tarkoituksenmukasia se sääntely on Ruotsissa kiinteistönmuodostamislaisissa. Meillä tää tarkoituksenmukaisuusharkinta se on maankäyttö- ja rakennuslaissa niin ei sitä oo mitään järkeä lähteä jakamaan tietyssä tilanteessa kiinteistönmuodostamislain puolelle. Kyl se on siellä hallittava kokonaan tää suunnittelujärjestelmä.”

6.2.2 Halkomissäännökset

Myös KML:n halkomiseen liittyvät säännökset herättivät jonkin verran tutkimusaiheeseen liittyviä ajatuksia. Jo tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä esiteltyä kaava- ja rekisteritontin problematiikkaa haastateltavat eivät kuitenkaan pitäneet kovinkaan oleellisena. Kiinteistöoikeudellisesta eroavaisuudesta huolimatta erityisesti kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaiset tuntuivat käsittelevän tilan muodossa olevaa kaavatonttia sekä rekisteritonttia samojen periaatteiden mukaisesti. Kysyttäessä esimerkiksi KML 47.1 §:n mukaisesta omiin nimiin halkomisesta useampi haastateltava totesi, että sen käytännön merkitys sitovan tonttijaon alueella olisi lähes mitätön, sillä tonttijaon laadinnan jälkeen samaan lopputulokseen päädyttäisiin lohkomalla. Myös asemakaava-alueen ulkopuolella kiinteistön omistajan hakema halkominen on jäänyt käytännössä lähinnä teoreettiseksi vaihtoehdoksi. Yksittäisessä näkemyksessä huomautettiin kuitenkin siitä, että periaatteessa tontin omistajalla saat- taisi olla perusteltu intressi jakaa tontti kahteen samanarvoiseen osaan nimenomaan halkomalla.

Tunnetuista tontin halkomisista yksikään ei ole ollut KML 47.2 §:n mukainen yhteishalkominen. Tästä johtuen kiinteistönmuodostamisviranomaiset eivät kysyneet varmuudella sanomaan, olisiko esimerkiksi niin sanottujen jäämätonttien yhteishalkomiselle olemassa juridiset edellytykset. Myös tässä mielessä KML 47 §:ää pidettiin suhteellisen huolimattomasti muotoiltuna. Yhteisen näkemyksen mukaan lainsäädännön ei kuitenkaan nähdä tarpeettomasti rajoittavan edellä mainittua tavoitetta, jos kyseiselle toimenpiteelle ilmenisi tarvetta. Muutama haastateltava kuitenkin huomautti sellaisten omistustilanteiden, joissa tontin yhteishalkominen voisi tulla kyseeseen, olevan erittäin harvinaisia.

Halkomisen jakotavan valintaa pidettiin kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaisten keskuudessa vieraana aiheena. Tontin arvon todettiin muodostuvan ensi sijassa sille kuuluvasta rakennusoikeudesta, joka jaetaan pääsääntöisesti tonttien pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Myöskään asianosaiset eivät ole suoritetuissa tontin halkomisissa kyseenalaistaneet sitä, että tontin jokainen neliometri on lähtökohtaisesti samanarvoinen. Eräät haastateltavat kuitenkin huomauttivat kokonaisluvulla ilmoitetun rakennusoikeuden mahdollistavan poikkeamisen

edellä mainitusta periaatteesta¹⁰². Vastaavasti etenkin yhteisalueosuuksien sekä rasitteiden merkitystä tonttien arvomuodostukselle pidettiin lähinnä teoreettisena. Huomiota herättikin enimmäkseen se, että tonttien maapohjan samanarvoisuutta ei voida pitää täysin perusteltuna esimerkiksi silloin, jos muilta ominaisuuksiltaan identtisistä tonteista toinen rajoittuu merenrantaan ja toinen katualueeseen¹⁰³. Muun ohella kuntien suorittamia tontin halkomisia on selkeyttänyt se, että rakennusoikeuden tavoin merkittävää arvoa omaavat rakennukset eivät ole kuuluneet yhteisomistuksen piiriin.

Edellä mainituista lähtökohdista johtuen tontin halkomisia on voitu suorittaa varsin suora-
viivaisesti. Täten jakotavan valinnastakaan ei ole muodostunut kovinkaan keskeistä kysymystä toimituskokouksissa. Kunnissa vaikutettiin oudoksuvan erityisesti jyvitysmenettelmää, mutta sen peruseriaate koettiin sinällään käyttökelpoiseksi etenkin rakentamattomien tonttien jakamisessa. Tästä huolimatta tällaisissakin kohteissa on saatettu soveltaa kokonaisarvomenetelmää. Huomionarvoista on kuitenkin se, ettei toimituksessa ole välttämättä tällöinkään määritelty muodostettavien tonttien rahamääräisiä arvoja, vaan ainoastaan todettu samansuuruisten tonttien olevan niin ikään samanarvoisia.

Maanmittauslaitoksen palveluksessa työskennelleillä henkilöillä oli konkreettisempia näkemyksiä tontin halkomisen jakotavan valinnasta. Myös heidän mukaansa tontin arvo perustuu ennen kaikkea sille kuuluvaan rakennusoikeuteen, mutta jyvitysmenetelmän käyttöä ei tässä asiayhteydessä mitenkään poissuljettu. Eräiden huomautusten mukaan nykyisen lainsäädännön mukainen jyvityshalkominen saattaisi soveltua suhteellisen hyvin nimenomaan asemakaava-alueelle. Ensisijaisesti tämän nähtiin liittyvän siihen, että etenkin rakentamaton tontti on vaivatonta jakaa jyvityseriaateella, sillä tämä ei edellytä lähtökohtaisesti minkäänlaista arviointilaskelmaa. Toisaalta jyvityshalkominen koettiin välttämättömäksi esimerkiksi silloin, jos tarkoituksena on jakaa tontti, jolla sijaitsee suhteellisen arvokkaita rakennuksia. Tämä johtuu siitä, että näissä tilanteissa jakosuunnitelman laatimista rajoittaa käytännössä ainoastaan KML 52.2 §, jonka mukaan toimituksessa määrättävät korvaukset eivät saa muodostua kohtuuttoman suuriksi. Näkemysten mukaan lainkohdan käytännön merkitys on kuitenkin jäänyt vähäiseksi. Täten jyvityshalkomista on voitu hyödyntää myös silloin, kun kokonaisarvohalkominen ei ole ollut mahdollinen KML 51 §:n mukaisten poikkeamisrajojen vuoksi. Tästä huolimatta pidettiin havainnollisempana, että toimitukset suoritettaisiin jälkimmäisellä menetelmällä. Tähän liittyen huomautettiin menetelmän edellyttävän periaatteessa jonkinlaista arviointilaskelmaa. Toimituksen tavoitteeseen nähden sen laatiminen kovinkaan yksityiskohtaisesti ei olisi kuitenkaan tarkoituksenmukaista, kuten seuraavasta näkemyksestä ilmenee:

”Et jos aatellaan et halkominenkihan on sellanen toimitus että siinä asiakkaalta laskutetaan sen toimitukseen käytetyn työajan mukaisesti. Jos siinä aletaan jotain epäolennaista asiaa selvittää monta tuntia niin sehän, ei se oo oikeen, tarkoituksenmukasta sillon.”

¹⁰² Tällä nähtiin olevan huomattava vaikutus myös tontin jakosuunnitelman laatimiseen. Esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa toinen yhteisomistajista on jo ylittänyt omistussuutensa mukaisen rakennusoikeuden, tontin pinta-ala voidaan ylityksestä huolimatta jakaa määräosien osoittamassa suhteessa. Tämä ei ole mahdollista silloin, jos tontin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla. Tällöin rakennetusta tontin osasta ei muodostu asemakaavan mukaista tonttia, ellei sille osoiteta tonttijaossa pinta-alaa, joka kattaa sen käyttämän rakennusoikeuden.

¹⁰³ Tätä perusteltiin erityisesti sillä, että hallinnanjakosopimuksella täsmennetyn tontin määräosista on saatettu maksaa kiinteistömarkkinoilla hyvinkin erisuuruisia neliöhintoja.

Jakoperusteesta poikkeamisen soveltuvuudesta tontin halkomiselle ei ollut selkeää näkemystä. Sinällään mitkä tahansa poikkeamismahdollisuudet koettiin tarpeellisiksi, jotta yhteisomistuksessa oleva tontti olisi ylipäättään jaettavissa useiksi tarkoituksenmukaisiksi tonteiksi. Etenkään kunnissa ei kuitenkaan tunnuttu tiedostavan sitä, että jyvityshalkomisella olisi edellä mainitusti mahdollista poiketa suhteellisen vapaasti jakoperusteen mukaisista omistusosuuksista. Tämän osalta kuitenkin pohdittiin, olisiko huomattavan arvokkaalle rakennetulle tontille olemassa jakamisedellytyksiä edes jyvitysmenetelmällä.

Eräissä haastatteluissa nostettiin esille korvausasioihin liittyvä problematiikka. Aihetta lähestyttiin erityisesti verotuksen näkökulmasta. Halkomistoimituksen nähtiin mahdollistavan esimerkiksi varainsiirtoveron kiertäminen, jos toimituksessa voidaan tulkita syntyneen saanto. Näin voi olla etenkin silloin, kun asianosaiset ovat yhdessä esittäneet jakoehdotuksen, jossa rakennusoikeudet eivät jakautuisi jakoperusteen mukaisesti, mutta he eivät kuitenkaan näkisi tätä jakoperusteesta poikkeamiseksi, josta tulisi määrätä korvaus. Myös yleisemmin tilikorvausten määräämisestä esitettiin näkemyksiä, joiden mukaan jakosopimuksen laatiminen saattaisi olla näihin tilanteisiin verotuksellisesti halkomista läpinäkyvämpi sekä avoimempi vaihtoehto. Eräs haastateltavista ei nähnyt tontin halkomista ylipäättään tarkoituksenmukaisena vaihtoehtona, jos jollekin osakkaalle tulisi määrätä huomattavia korvauksia esimerkiksi erityisarvona menetetystä rakennusoikeudesta. Tällä hän viittasi tilanteeseen, jossa toinen yhteisomistaja on käyttänyt itselleen kuuluvan rakennusoikeuden lisäksi myös toiselle kuuluvaa rakennusoikeutta. Tällaista tilannetta on pohdittu seuraavassa haastattelu-sitaatissa:

” – se kolkkyt prosenttia se on mielenkiintosta sithän sitä joutuu oikeesti miettimään jos sä ajattelet että sulla on tontti jota sun pitäis ruveta miettimään fifty-fifty, mutta sillä toisella puoliskolla on käytetty se rakennusoikeus tappiin ja toisella puolella ei. Mä melkein luulen että sillon se halkominen ei oo enää se väline millä siinä tehään vaan sitä ruvetaan taas miettimään asemakaavan muutoksella, koska se asemakaavan muutos antaa pelivaraa sen paletin sisällä [– –] Yleensä siel on ne taloudelliset intressit on niin voimakkaita siellä, että se asemakaavamuutos antaa tietyllä lailla lisää niitä eväitä siihen. Se olemassa oleva asemakaava saattaa olla monessa tilanteessa vaan rasite, ja sillon lähetään sitä yhteisomistajuutta purkamaan sen asemakaavamuutoksen kautta – – ”

Muista halkomissäännöksistä huomiota sai osakseen erityisesti jakosuunnitelmaa käsittelevä KML 54 §. Useampi haastateltava huomautti termeihin liittyvästä epäselvyydestä, sillä sitovan tonttijaon asemakaava-alueilla jakosuunnitelmaa vastaa asiallisesti tonttijako. Lisäksi eräs haastateltavista arvosteli lievästi edellä mainitun pykälän määräystä, jonka mukaan asianosaisille on annettava toimituskokouksessa mahdollisuus tutustua jakosuunnitelmaan sekä tehdä siitä muistutuksia. Hän näki määräyksen luovan ehkä tarpeettoman vahvan oletusarvon halkomistoimituksen epäsopuisuudesta myös niihin tilanteisiin, joissa asianosaiset ovat yksimielisiä jaon toteuttamisesta. Lainkohtaa ei voitane pitää erityisen tarkoituksenmukaisena tontin halkomisen nykyisessä soveltamisalassa, jossa asianosaisilla on ollut jo ennen toimitusta täysin selvää, millä tavoin kiinteistön tilukset sekä muut omaisuusosat jaetaan.

6.2.3 Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimivaltasäännökset

Kysyttäessä KML 5 a §:n merkityksestä tutkimusaiheelle kaikki haastateltavat totesivat, että lähtökohtainen vastuu tontin halkomisesta tulisi olla kyseessä olevalla kunnalla. Kiinteistönmuodostamisviranomaisten näkökulmasta tontin halkomisessa nähtiin olevan pohjimmiltaan kyse asemakaavan toteuttamisesta, mikä on kuntien toimitustuotannon päätehtävä. Tämän lisäksi huomautettiin siitä, ettei Maanmittauslaitoksella ole oikeudellista kompetenssia laatia toimituksen edellytyksenä olevaa tonttijakoa.

Kunnan toimihenkilöiden keskuudessa poikkeussäännöstä pidettiin kuitenkin tarpeellisenä siltä varalta, jos tontin halkomisessa olisi tarpeen määritellä tilikorvauksia. Useammassa kunnassa todettiin heidän toimialueellaan suoritettavista tontin osan lunastuksista annettavan tilanteesta riippumatta toimitusmääräys Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille. Eräs haastateltavista ei pitänyt sinällään huonona ratkaisuna, että kaikki niin sanotut erikoistoimitukset delegoitaisiin systemaattisesti Maanmittauslaitokselle, jotta kunnat voisivat keskittyä yksinomaan edellä mainittuun päätehtäväänsä. Tämänhetkistä toimivallan jakoa kuntien sekä valtion välillä havainnollistavat erityisesti seuraavat kommentit:

”– meillä se työnjako kaikissa näissä, mitkä vaatii vähän enempi sitä arviointikokemusta, tontinosan lunastus ja nämä vaativammat halkomisetkin varmaan jatkossakin niin, kyllä ne niin kuin... Määräys on, että Maanmittauslaitoksen puolelle... Me ollaan se nähty, että se kysyntä on niin vähäinen näille, tontinosan lunastuksiakaan ei oo edes yhtä vuodessa. Ei oo mitään järkeä pitää sitä meidän ammattitaitoa ajantasalla kun se on heille arkipäivää.”

”– tonttijako ja siihen liittyvä osaaminen ni kylhän se nyt on aina kaupunkien vahvinta puolta. Ja sitte taas tällainen halkomiseen liittyvä juttu on perinteisesti ajatellaan et siellähän on ne jakojärjestelmät Maanmittauslaitoksella. Tässä varmaan on vähän tällanen raja, historiasta johtuva rajapinta mikä johtaa siihen että täst ei helposti saa sellast asiakas..-ystävällist kokonaisratkaisua.”

Toimitusinsinöörin kelpoisuusehtoja määrittelevää KML 5.2 §:ää ei sen sijaan pidetty kovinkaan keskeisenä asemakaava-alueen toimitustuotannossa. Kelpoisuusehtojen kaventaminen on kuitenkin mahdollistanut sen, että tontin halkomisia ovat suorittaneet nykyisin myös muut kuin diplomi-insinöörit. Tontin halkomisia sekä muita erikoistoimituksia suoritetaan joka tapauksessa niin harvoin, ettei lainkohdan mahdollistaman jouston nähty olevan merkittävä. Edut saattavatkin kohdistua lähinnä kunnan palveluksessa työskenteleviin toimitusinsinööreihin, joiden työnkuva voi ainakin periaatteessa monipuolistua. Kelpoisuusehtojen kaventamisen nähtiinkin palvelevan parhaiten Maanmittauslaitoksen toimitustuotantoa sekä erityisesti lohkomistoimituksia, joiden yhteydessä on tarpeen lunastaa vesijättömaata. Muutokset ovat kuitenkin tälläkin saralla olleet jokseenkin maltillisia eikä esimerkiksi halkomistoimituksia ole lähtökohtaisesti määrätty AMK-insinööreille tai teknikoille.

6.2.4 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädäntö

Haastateltavat suhtautuivat varovaisen myönteisesti tontin halkomisen hyödyntämiseen tulevassa 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädännössä. Eräissä näkemyksissä halkomista pidettiin jopa luontevimpana vaihtoehtona muodostaa tällä hetkellä määräosin omistettu ja

hallinnanjakosopimuksella täsmennetty hankekokonaisuus itsenäisiksi 3D-kiinteistöiksi. Käytännössä tällainen toimitusprosessi perustuisi siihen, että hallinnanjakosopimukseen sisältyvät ehdot siirrettäisiin MRL:n mukaiseen yhteisjärjestelysopimukseen ja peruskiinteistölle laadittaisiin uusi 3D-tonttijako, jonka mukaan tontit voitaisiin muodostaa halkomalla. Tällaiseen ratkaisumalliin nähtiin kuitenkin liittyvän epävarmuustekijöitä. Useampi haastateltava huomautti erityisesti siitä, etteivät hallinnanjakosopimuksessa määritellyt hallintaratjat vastaa välttämättä yhteisomistajien tosiasiallisia omistusosuuksia. Tämä on saattanut estää jopa kokonaan halkomistoimituksen soveltamisen myös 2D-toimintaympäristössä.

Tontin halkomisen käyttöalaa arvioitaessa on muutoinkin huomioitava 3D-kiinteistöjen määrän olevan ainakin ensi alkuun vähäinen. Epävarmana pidettiin erityisesti sitä, kokevatko kiinteistökehityshankkeiden toteuttajat 3D-kiinteistöihin liittyvät edut siinä määrin merkittäviksi, että he lähtisivät kokeilemaan uudenlaista toimintamallia. Toisaalta etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kunnissa huomautettiin hyvin harvojen asemakaavojen luovan edellytyksiä kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiselle.

6.3 Käytännön ilmiöiden vaikutus tontin halkomiseen

6.3.1 Asemakaavoitus

Jokaisessa haastattelussa korostettiin sitä, että kuntien rekisterinpitoalueilla kiinteistönmuodostamisen tarkoituksena on edistää asemakaavan toteuttamisista. Käytännössä keskeisimpänä tehtävänä on tällöin rakennuskelpoisten tonttien tuottaminen. Tämä peruslähtökohta poikkeaa olennaisesti haja-asutusalueiden halkomistoimituksista, joissa toimitusinsinöörillä on usein monia erilaisia vaihtoehtoja jakosuunnitelman laatimiseen. Sinällään eräs haastateltavista totesi asemakaavan tavoitteita edistävältä tonttijaolta edellytettävän ainoastaan tarkoituksenmukaisuutta, mikä jättää suhteellisen paljon tulkinnanvaraa tonttien suunnitteluun. Kuitenkin käytännössä tonttien muodostamisessa tulisi pyrkiä siihen, että kaikki asemakaavan mukainen rakennusoikeus olisi toteutettavissa ilman erillisiä poikkeuslupia. Yksistään pienten määräosaomistuksien nähtiin useimmissa tapauksissa asettuvan tätä tavoitetta vastaan. Tässä asiayhteydessä on kuitenkin merkityksetöntä, hyödynnetäänkö kiinteistönmuodostamisen välineenä lohkomista vai halkomista.

Useat haastateltavat huomauttivat erikseen etenkin vanhoihin asemakaavoihin sisältyvän usein sellaisia kaavamerkintöjä ja -määryksiä, jotka jopa hieman harmillisesti vaikeuttavat tonttien jakamista. Tällaisista mainittiin erityisesti suhteettoman pieniksi määritellyt rakennusalat sekä toisaalta erilaiset suojelumääräykset. Vastaavasti esimerkiksi liittymäkieltojen todettiin aiheuttaneen päänsäivää kiinteistönmuodostamiselle. Täydennysrakentamiseen keskittyneissä kunnissa oltiin kuitenkin optimistisia sen suhteen, että tällaisia asemakaavoja saataisiin tulevaisuudessa muutettua, minkä myötä lisääntyisivät myös tonttien jakamisedellytykset¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Vastaavasti asemakaavan muutoksella olisi ehkä mahdollista vähentää tontin halkomisesta seuraavien tilikorrausten määrää luvussa 6.2.2 esitetyn näkemyksen mukaisesti.

6.3.2 Jakosopimuksen käyttö

Myös halkomisen vaihtoehdoksi yleisesti miellettyä jakosopimuslohkomista on hyödynnetty suhteellisen vähän asemakaava-alueiden kiinteistönmuodostamisessa. Lohkomislajin yleisyyden arviointia vaikeuttaa käytännössä se, etteivät kunnat tilastoi erikseen sitä, minkälaiseen saantoon kukin lohkomistoimitus on perustunut. Tästä huolimatta useat haastateltavat totesivat, ettei heidän mieleensä tule kovinkaan monta tontin lohkomista, joita olisi edeltänyt jakosopimuksen laatiminen. Eräiden näkemysten mukaan tämän nähtiin heijastavan sitä, ettei tontin halkomisellekaan olisi monessa tilanteessa tarvetta.

Toimituslajien vähäisestä käytöstä huolimatta haastateltavat olivat suhteellisen yksimielisiä siitä, ettei perinteisellä jakosopimuslohkomisella ole tosiasiallisesti etuja tontin halkomiseen nähden. Se, mitä halkomistoimituksessa voidaan tehdä viran puolesta, on asianosaisten vastuulla jakosopimuslohkomisessa. Jakosopimuslohkomista ei myöskään nähty kestoaltaan tai kustannuksiltaan merkittävästi edullisempaan. Mahdollisena pidettiin jopa sitä, että sen kokonaiskustannukset muodostuisivat halkomista korkeammiksi.¹⁰⁵ Sinällään huomionarvoista on kuitenkin se, että myös tontin halkomista hakeneita asianosaisia on pyydetty laatimaan jakosopimus, jos esitettyyn jakoehdotukseen on epäilty sisältyneen saanto. Tällä tavoin on pyritty estämään veronkiertoa, sillä jakosopimuksen myötä verottajalla nähtiin olevan paremmat edellytykset puuttua vilpilliseen toimintaan.¹⁰⁶

6.3.3 Hallinnanjakosopimuksen käyttö

Tontin halkomisesta sekä jakosopimuslohkomisesta poiketen hallinnanjakosopimus miellettiin suhteellisen käytetyksi välineeksi tontin yhteisömuodostuksen hallinnoinnissa. Näkemysten mukaan tällaisia sopimuksia olisi kirjattuna melko runsaasti varsinkin pääkaupunkiseudun kunnissa. Välineen hyödyntämistä ei pidetty erityisen poikkeuksellisenä muuallakaan.

Haastateltavat kokivat hallinnanjakosopimuksen liittyvän ensisijaisesti sellaisiin tilanteisiin, joissa tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta mutta asemakaavamääräykset¹⁰⁷ estävät tontin jakamisen useammaksi kiinteistörekisteriyksiköksi. Tällöin hallinnanjakosopimus saattaa mahdollistaa rakennusoikeuden hyödyntämisen joustavammin tontin yhteisömuodostajien kesken. Tontin halkominen ja hallinnanjakosopimus eivät siis ole täysin vertailukelpoisia välineitä, sillä useimmiten ensin mainittu on jo poissuljettu siinä vaiheessa, kun yhteisömuodostajat päätyvät jälkimmäiseen. Eräs haastateltavista näkikin näiden tilanteiden syntyvän ennemminkin suunnittelujärjestelmän heikkouden kuin hallinnanjakosopimuksen käytännöllisyyden pohjalta. Muutamissa näkemyksissä kuitenkin huomautettiin, että rakennusoikeuden tehokkaamman hyödyntämisen ohella hallinnanjakosopimuksella voidaan vähentää tarvetta erilaisille rasitejärjestelyille. Etenkin korkean rakennustehokkuuden kortteleissa rasitteiden perustamiseen sekä rekisteröintiin nähtiin liittyvän tietynlaisia haasteita.

Toisena tarkoituksenmukaisena soveltamiskohteena hallinnanjakosopimukselle mainittiin paritalokiinteistöt, joita varten kyseinen väline on alun alkaenkin suunniteltu. Tällaisiin koh-

¹⁰⁵ Tätä aihetta on käsitelty myös luvussa 6.1.2.

¹⁰⁶ Tätä aihetta on käsitelty myös luvussa 6.2.2.

¹⁰⁷ Esimerkkinä mainittiin tilanne, jossa pinta-alaltaan 1 100 neliömetrin suuruista tonttia ei voida jakaa asemakaavamääräyksen asettaessa tontin vähimmäispinta-alaksi 600 neliömetriä.

teisiin hallinnanjakosopimusta pidettiin lähtökohtaisesti jakotoimitusta selkeämpänä vaihtoehtona etenkin mahdollisten rasitejärjestelyiden varalta. Kunnissa suhtauduttiinkin pääasiassa penseästi paritalokiinteistöjen jakamiseen tonttijaolla, vaikka vielä 2000-luvun vaihteessa näin saatettiin melko yleisesti menetellä. Aiheeseen liittyy erityisen kiinnostava kysymys kiinteistörajan sijoittamisesta rakennuksen sisälle. Tätä kysymystä käsitellään tarkemmin seuraavassa alaluvussa.

Hallinnanjakosopimukseen liittyvistä eduista huolimatta haastateltavat pitivät pääsääntöisesti selkeämpänä, että omistus kohdistuu sopimuksella täsmennetyn määräosan sijaan itseensä kiinteistörekisteriyksikköön. Etenkin ensin mainitun sopimusoikeudellista puolta pidettiin ongelmallisena. Usein sopimuksen osapuolet kiinnittävät huomiota lähinnä nykyhetkeen, jolloin tulevaisuudessa tapahtuvat muutokset saattavat aiheuttaa ikäviä yllätyksiä yhteisomistussuhteeseen. Esimerkiksi sopimuksen irtisanomiseen sekä kiinteistön jakamiseen liittyvät ehdot ovat asioita, joita tavanomaiset tontin yhteisomistajat eivät useinkaan osaa ottaa etukäteen huomioon. Itsenäisillä kiinteistöillä näihin liittyvät epäselvyydet olisi aina vältettävissä. Tätä asiaa korostetaan erityisesti seuraavassa kommentissa:

”– – huono hallinnanjakosopimuksen kirjottaja ei mieti sitä että sen hallinnanjakosopimuksen kans on elettävä, ehkä vuosikymmeniä eteenpäin [– –] Et kyl jos se kiinteistötoimituksella ratkastaan, ne on omia omistusyksiköitään niin onhan se sitten ihan selvää kuka käyttää omistajan puhevaltaa, jo se kysymys. Ja ei tarvi miettiä että miten se sopimus on irtisanottavissa tai millon se lakkaa noin muuten [– –] kun siihen tulee määräosan omistajanvaihosten myötä uudet osapuolet, niin nehän ei enää tiedä siitä mitä sillä hallinnanjakosopimuksella on alkujaan ajettu takaa – –”

Eräillä haastateltavilla oli kokemusta myös siitä, miten hallinnanjakosopimukset saattavat aiheuttaa erikoisia tilanteita halkomistoimitusten yhteydessä. Yksityisoikeudellisena sopimuksena hallinnanjakosopimuksen tulisi ohjata kiinteistönmuodostamista, mutta on mahdollista, etteivät siinä osoitetut hallintarajat vastaa tosiasiallisia omistusrajoja¹⁰⁸. Tällaiset tilanteet saattavat olla toimitusinsinööreille hämmäntäviä, ja mahdollista on jopa se, että koko toimitus on jätettävä sikseen. On erikseen huomautettava kirjaamiskelpoisen hallinnanjakosopimuksen olevan välineenä edelleen melko nuori, joten kaikkia mahdollisia ongelmatilanteita ei ole välttämättä edes havaittu.

6.3.4 Rakennuksen jakaminen

Kysymys rakennusten jakamisesta kiinteistönmuodostamisen yhteydessä osoittautui mielenkiintoiseksi sekä toisaalta myös ajankohtaiseksi. Haastattelujen perusteella mikään ei suoraanaisesti estä jakamasta rakennusta tonttijaolla siten, että osa rakennuksesta sijoittuu toiselle kiinteistölle ja osa puolestaan toiselle. Tällaisen ratkaisun todettiin kuitenkin poikivan velvoitteita rakennusvalvonnan suuntaan, sillä kiinteistörajan sijoituessa rakennuksen sisälle edellytetään muun muassa palomuurin rakentamista. Tämän lisäksi rakennusvalvonta saat-
taa vaatia erinäisiä rasitejärjestelyjä muodostettavien kiinteistöjen välille. Samoista periaatteista johtuen korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO 2010:35 käsitelty toimitus nähtiin hyvin pitkälti rakennusvalvontaan liittyvänä kysymyksenä, sillä jaon toteuttamiseksi

¹⁰⁸ Tämä ilmenee myös luvussa 6.2.4.

edellytettiin purkamislupaa. Haastateltavat korostivat yleisesti, että edellä mainittujen asioiden selvittäminen vaatii lähtökohtaisesti aina viranomaisten välistä yhteistyötä.

Rakennusten jakamiseen liittyvät asiat aiheuttivat paikoitellen pohdintaa haastateltavien keskuudessa, sillä 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädännön myötä kiinteistörajojen sijoittumisesta rakennuksen sisälle saattaa kehkeytyä suhteellinen tavanomainen ilmiö. Yleisesti ottaen haastatteluissa ei muodostunut selkeää käsitystä siitä, minkälaisessa suhteessa 3D-kiinteistönmuodostaminen kuormittaa sekä kiinteistönmuodostamis- että rakennusvalvontaviranomaisia. Eräissä haastatteluissa kuitenkin huomautettiin 3D-kiinteistönmuodostaminen koskevan lähinnä suuria kiinteistöhankkeita, minkä vuoksi lakiuudistuksen ei voida nähdä suoraviivaistavan merkittävästi rakennettujen tonttien jakamista.

6.3.5 Edeltäneen lainsäädännön mukainen kaavatontin halkominen

Nykyisen tontin halkomisen tavoin myös edeltäneen lainsäädännön mukainen tilan halkominen sitovan tonttijaon alueella koettiin harvinaiseksi. Tällaisia toimituksia on kuitenkin varmuudella suoritettu Espoossa sekä eräissä muissa kunnissa. Erityisesti useammalla Maanmittauslaitoksen palveluksessa työskenneellä haastateltavalla oli omakohtaisia kokemuksia tällaisen toimituksen suorittamisesta, mutta nekin rajoittuivat ainoastaan muutamaaan tapaukseen. Vastaavasti eräissä kunnissa oli havaintoja näistä toimituksista, sillä niiden asiallisena edellytyksenä oli kunnan myöntämä suostumus asemakaavan vastaiseen jakotulokseen. Sinällään selvänä ei voida kuitenkaan pitää sitä, mille toimielimelle tämä vastuu on aikoinaan delegoitu yksittäisissä kunnissa.

Haastateltavat selvensivät kunnan suostumuksen asiallisena edellytyksenä olleen, että tuleva tonttijako voitaisiin laatia jakosuunnitelman mukaisesti. Täten toimitusinsinöörin sekä kunnan yhteydenpito miellettiin tärkeäksi. Eräs haastateltava kuitenkin totesi suorittaneensa tällaisen toimituksen myös siten, että jakosuunnitelman mukainen sitova tonttijako on ollut voimassa jo ennen toimitusta. Tällöin kunnalta ei ole luonnollisestikaan edellytetty kovin laajamittaista harkintaa, vaan tarpeen niin vaatiessa se on voinut rekisteröidä muodostetut tilat välittömästi asemakaavan mukaisiksi tonteiksi.

Toimituslajin käyttöön suhtauduttiin ristiriitaisesti. Eräät haastateltavat totesivat vanhan toimitusmallin olleen nykyistä joustavampi, vaikka sen jäljiltä muodostettavat kiinteistöt jäivät rakennuskieltoon siihen asti, kunnes ne rekisteröitäisiin laaditun tonttijaon mukaisiksi tonteiksi. Nykyiseen tontin halkomiseen nähden asianosaisten ounasteltiin suostuneen tonttijaon muutokseen oletettavasti ilman suurempia vastalauseita, sillä tilat olivat jo valmiiksi muodostettu sen mukaisiksi. Mahdollisia ovat sinällään sellaiset tilanteet, joissa kummallakaan kiinteistöllä ei ole enää käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tällöin myöskään KRL:n mukaiselle rekisteröintitoimenpiteelle ei ole välttämättä tarvetta. Kunnissa vanhaan toimitusmalliin suhtauduttiin paikoittain kriittisemmin. Eräällä haastateltavalla oli negatiivisia kokemuksia siitä, miten kunta on kyseisen säännöksen voimassaoloaikana myöntänyt lupia asemakaavan vastaiselle lohkomiselle. Tällaiset päätökset ovat saattaneet tuottaa päänvaivaa yksittäisten kortteleiden kiinteistönmuodostamiselle vielä nykyäänkin.

Huomionarvoista on sinällään se, että edellä mainituista halkomistyypeistä poiketen suhteellisen tavanomaiseksi miellettiin halkominen, jossa kohdealueella ollaan vasta laatimassa ensimmäistä asemakaavaa. Maanmittauslaitoksen toimihenkilöiden keskuudessa tällaisten toi-

mitusten todettiin olleen pääsääntöisesti varsin selkeitä, sillä niihin ei liity tontin halkomiselle ominaista vaatimusta sitovasta tonttijaosta. Myös asianosaiset ovat olleet näissä tapauksissa useimmiten yksimielisiä jaon toteuttamisesta.

6.3.6 Kaupungin maanomistusolot

Tiedusteltaessa kaupungin syntyhistorian merkityksestä tontin halkomiselle haastateltavat käänsivät keskustelun maapolitiikkaan. Kunnan maanomistus on lähtökohtaisesti vähäisempää niissä kunnissa, jotka eivät ole aikanaan saaneet omaa lahjoitusmaataan. Tämän ei kuitenkaan nähdä määrittelevän sitä, minkälaiset maanomistusolot kunnassa vallitsee nykyisin. Uudet kaupungit ovat saattaneet toimia hyvinkin aktiivisesti raakamaamarkkinoilla, jotta ne voisivat kaavoittaa uusia tontteja omistamilleen alueille. Vastaavasti vanhoissa kaupungeissa kunnallinen maanomistus ei ole välttämättä aina erityisen keskeisessä asemassa. Näin voi olla etenkin silloin, jos maapoliittisissa linjauksissa korostetaan tonttien myymistä vuokraamisen sijaan. On tietenkin syytä huomauttaa maapolitiikan toteuttamisen kuuluvan yleisesti kaikille kunnille niiden syntyhistoriasta riippumatta.

Edellä todetun yhteydessä eräät haastateltavat totesivat, että etenkin Espoon ja Vantaan kaltaiset kunnat saattaisivat olla potentiaalisia kohdealueita tontin halkomisen soveltamiselle. Kummankin kunnan asemakaava-alueilla sijaitsee nimittäin runsaasti yksityisessä omistuksessa olevia tiloja sekä tontteja, millä nähtiin olevan keskeinen merkitys määräosaisen yhteisomistuksen yleistymiselle¹⁰⁹. Vastaavasti esimerkiksi Helsinki, Lahti, Kuopio sekä Rovaniemi mainittiin kuntina, joissa merkittävä osa asemakaavoitetusta alueesta on kaupungin omistuksessa. Vaikka asiaa ei haastatteluissa erikseen korostettu, selvää on luonnollisesti myös se, ettei yhteisomistuksia muodostu yhtiöiden välille niin usein kuin yksityishenkilöille.

6.3.7 Kiinteistörekisterin pitoon kohdistuvat muutokset

Haastatteluissa nousivat esille myös tilanteet, joissa kunnan kiinteistörekisterin pitoon kohdistuu muutoksia. Viime vuosina on toteutettu esimerkiksi kuntaliitoksia, joiden yhteydessä on pohdittu sitä, otetaanko sitova tonttijako käyttöön liitoskunnissa. Muutamilla haastateltavista oli kokemusta siitä, miten emäkunnan kiinteistörekisterin pito sekä tonttijakokäytännöt päätettiin ulottaa liitosalueille. Tämän seurauksena entisissä liitoskunnissa on suoritettu huomattavat määrät KRL:n mukaisia kiinteistön laadun muutoksia, joissa tiloja on muutettu tonteiksi. Tällaiset muutokset ovat edellyttäneet lisäresursseja, joten tulevaisuudessa kuntaliitoksissa tonttijakokäytännön yhtenäistämistä saatettaisiin miettiä jopa kunkin asemakaava-alueen osalta erikseen.

Vastaavasti eräissä haastatteluissa nousi esille tapaukset, joissa kunta luopuu kokonaan kiinteistörekisterin pidosta. Tontin halkomisen kannalta tämän todettiin vastaavan KiL 1.3 §:n mukaista tilannetta, jossa kunta sopii kiinteistöinsinöörille kuuluvien tehtävien siirtämisestä joko Maanmittauslaitoksen toimihenkilölle tai toisen kunnan kiinteistöinsinöörille. Kaikissa edellä mainituissa tilanteissa periaatteena on, että vastuun ottava taho velvoittaa kyseessä

¹⁰⁹ Tässä asiayhteydessä on jälleen muistettava, että KML 47.1 §:n mukaan tontin halkomisessa on kyse yksinomaan yhteisomistuksen purkamisesta.

olevan kunnan viranhaltijan laatimaan toimialueensa erilliset tonttijaot ja tonttijaon muutokset. Tällöin ei pääse syntymään tilannetta, jossa kunta voisi laatia tai muuttaa tonttijakoja ainoastaan asemakaavan laatimisen yhteydessä.

6.3.8 Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Haastattelujen yhteydessä keskusteltiin myös tulevasta maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksesta (ks. YM 2018). Yleisesti todettiin, ettei asiasta ole vielä tällä hetkellä saatavilla kovinkaan paljon konkreettista tietoa, mutta kehitystarpeita nähtiin olevan useammallakin osa-alueella. Haastateltavat korostivat etenkin sitä, että lakiuudistuksella tulisi pyrkiä prosessien nopeuttamiseen sekä sujuvoittamiseen. Keskeisenä muutostekijänä mainittiin erityisesti digitalisaation lisääminen viranomaisten sekä kansalaisten välisessä vuorovaikuttamisessa.

MRL:n suunnittelujärjestelmään sisältyvä tonttijako on keskeinen väline tontin halkomiselle, joten haastateltavilta tiedusteltiin myös siihen liittyvistä kehittämistarpeista. Muun järjestelmän tavoin tonttijaon keskeisimpänä ongelmana pidettiin sen eriytymistä omaksi prosessikseen, josta seuraa usein tarpeetonta byrokratiaa ja aikaresurssien kulumista. Eräät haastateltavista mainitsivat esimerkkinä tapauksen, jossa tontin kulkuyhteyden sijoittamiseen liittyvää asiaa oli käsitelty yhtäläisesti sekä tonttijaon laadinnan että kiinteistötoimituksen yhteydessä. Prosessien päällekkäisyys muodostui tällaisessa tapauksessa epätarkoituksenmukaiseksi, kun kummassakin vaiheessa oli mahdollista valittaa käytännössä samasta asiasta aina korkeimpaan tuomioistuimeen saakka. Näkemysten mukaan prosessien yhdistämisen olisi ollut tällaisessa tilanteessa huomattavasti selkeämpi vaihtoehto. Haastatteluissa huomautettiin vastaavasti siitä, että kevennys voisi kohdistua yhtäläisesti mihin tahansa prosessiin. Jos tonttijakoprosessia ei kevennettäisi, sujuvoittamista voitaisiin vaalia kiinteistönmuodostamisprosessissa. Mahdollisena ratkaisuvaihtoehtona pidettiin esimerkiksi kiinteistönmuodostamistoimituksen korvaamista suoraviivaisemmalla rekisteröintipäätöksellä tietyissä erityistilanteissa.

Nykyistä tonttijakomenettelyä ei pidetty kovinkaan tarkoituksenmukaisena esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa pientaloalueille on tarkoitus muodostaa rakennuskelpoisia kiinteistöjä. Näkemysten mukaan erillinen tonttijakovaihe on etenkin tällaisissa tapauksissa suhteellisen raskas huomioiden nykyisten tietojärjestelmien kyky hallinnoida, ylläpitää sekä laskea kiinteistöjen sijaintitietoja. Toisaalta eräissä haastatteluissa huomautettiin tonttijaolla olevan nykyisessä järjestelmässä keskeinen merkitys sille, että korttelin kaikki tontinosat tulevat hyödykkäästi sekä tehokkaasti käyttöön. Nykymuotoisesta tonttijaosta luopuessa tulisikin pohtia tarkkaan, millä tavoin edellä mainitun tavoitteen täyttäminen varmistettaisiin myös tulevaisuudessa. Yhteisomistuksen purkamiseen tähtäävän tontin halkomisen kannalta tonttijakosäännösten kehittäminen nähtiin kuitenkin keskeisenä tehtävänä, kuten seuraavasta haastattelusitaatista on tulkittavissa:

”Näen kyllä silleen, että tää tontin halkominenhan on just sellainen toimituslaji, joka on aika riippuvainen just kanssa siitä tonttijaosta, että jos niitä säännöksiä, niitä tonttijako... Et on paineita myös sen osalta jos haluttais tätä enempi ottaa käyttöön, niin niitä tonttijakosäännösten kehittämiseen...”

7 Johtopäätökset

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli tarkastella tontin halkomisen hyödynnettävyyttä asemakaava-alueen toimitustuotannossa. Tavoitteena oli paikantaa erityisesti toimituslajin ongelmakohtia sekä rajoitteita mutta myös sellaisia tekijöitä, jotka saattaisivat lisätä sen hyödynnettävyyttä. Hyödynnettävyyteen vaikuttavien tekijöiden selvittäminen koettiin tärkeäksi, sillä vuonna 2011 voimaan tulleesta lainmuutoksesta huolimatta tontin halkominen on jäänyt suhteellisen vähämerkitykselliseksi ja vieraaksi toimituslajiksi niin maanomistajille kuin kiinteistönmuodostamisviranomaisillekin.

Edellä mainittua tutkimustehtävää lähestyttiin kahdesta toisiaan täydentävästä tarkastelunäkökulmasta. Näistä ensimmäisessä pyrittiin selvittämään ne käytännön tekijät, jotka vaikuttavat tontin halkomisen hyödynnettävyyteen. Tämän lisäksi tavoitteena oli selvittää, miten nykyinen lainsäädäntö edistää toimituslajin käyttöä. Lähtöasetelma oli perusteltu, sillä muiden kiinteistötoimitusten tavoin tontin halkomisessa on kyse tarkasti säännellystä viranomaistoiminnasta, jossa on otettava huomioon useisiin eri säädöksiin sisältyvät määräykset. Kuitenkin myös muilla tekijöillä, kuten viranomaisten edistämistoimenpiteillä sekä toimituslajia vastaavilla välineillä, on olennainen vaikutus tontin halkomisen hyödynnettävyyteen sekä soveltamisedellytyksiin. Tutkimustehtävän selventämiseksi ja ratkaisemiseksi laadittiin seuraavat tutkimuskysymykset, joihin esitetään vastaukset tässä pääluvussa:

- 1) Millä tavoin tontin halkomista on sovellettu käytäntöön, ja miten sen käyttöä on edistetty?
- 2) Miten voimassa oleva lainsäädäntö edistää tontin halkomisen hyödynnettävyyttä?
- 3) Miten erilaiset käytännön ilmiöt sekä välineet vaikuttavat tontin halkomisen hyödynnettävyyteen?

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli paneutua siihen, millä tavoin kiinteistönmuodostamisviranomaiset ovat ottaneet tontin halkomisen vastaan ja minkälaisiin toimenpiteisiin he ovat ryhtyneet toimituslajin edistämiseksi. Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että tontin halkomista on sovellettu käytäntöön ainoastaan muutamissa kunnissa. Kaikki tunnetut tontin halkomiset ovat olleet luonteeltaan niin sanottuja sovintohalkomisia, joissa yhteisomistajilla on ollut yksimielisyys jaon toteuttamisesta eikä toimituksissa ole ollut tarpeen määrätä tilikorvauksia. Olennaisena syynä toimituslajin vähäiseen hyödyntämiseen on se, että kunnat, joilla on pääasiallinen vastuu asemakaava-alueiden kiinteistönmuodostamisesta, eivät ole aktiivisesti edistäneet tontin halkomisen käyttöä maanomistajille. Tähän ovat vaikuttaneet osaltaan toimituslajin erikoislaatuisuus sekä kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaisten vaillinaisen tietämys sen käyttöalasta. Käytännössä perinteinen jakosopimuslohkominen lieneekin edelleen tavanomaisempi väline tontin yhteisomistuksen purkamiseen.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisten tiedostamista eduista huolimatta tontin halkomisen laaja-alaisempaa markkinointia ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena edes niissä kunnissa, joissa toimituslajia on hyödynnetty. Tätä on perusteltu erityisesti asemakaava-alueen toimitustuotannon päätehtävällä, joka on rakennuskelpoisten tonttien tuottaminen. Toimituslajin käyttöä on jossain määrin tehty tutuksi kiinteistönmuodostamisviranomaisten välillä, mutta myös tämä toiminta on vähentynyt selkeästi viime vuosien aikana. Täten tietoisuus tontin halkomisen käyttömahdollisuuksista ei ole levinnyt niin laajalti, että toimituslajin yleistymiselle olisi olemassa merkittäviä kasvuedellytyksiä.

Toisen tutkimuskysymyksen perimmäisenä tavoitteena oli paikantaa toimituslajiin liittyviä lainsäädännöllisiä ongelmakohtia, jotka saattaisivat rajoittaa sen käyttöä. Vastaavasti pyrittiin arvioimaan myös yleisemmin toimituslajin suhdetta nykyiseen lainsäädäntöömme. Lainsäädännöllisesti selkeästi merkittävin rajoite tontin halkomiselle on nykyinen tonttijakosääntely, joka on käytännössä estänyt toimituksen riitaisissa tilanteissa. MRL 80.2 §:ään liittyvä tulkinnanvaraisuus on nimittäin johtanut siihen, etteivät kunnat ole voineet laatia tonttijaon muutosta, jos kaikki yhteisomistajat eivät ole olleet siitä yksimielisiä. Tätä ongelmakohtaa ei ratkaise yksinään se, että asemakaavan yhteydessä laadittavaan tonttijakoon ei periaatteessa liity edellä mainittua vaatimusta. Toimituslajin käytettävyyden kannalta onkin keskeistä täsmentää MRL 80.2 §:ää siten, että tonttijakoa voidaan muuttaa yhteisomistajien erimielisyydestä huolimatta silloin, kun tontin yhteisomistusta haetaan purettavaksi.

Tutkimustulosten mukaan kiinteistönmuodostamislakiin sisältyvien halkomissäännösten nähtiin soveltuvan suhteellisen hyvin tontin halkomiselle. Tätä korostaa erityisesti se, että yleisesti kritisoitua jyvityshalkomisen ensisijaisuutta ei koettu kovinkaan ongelmalliseksi tontin halkomisen toteuttamiselle. Tosiasiallisesti jyvityshalkominen saattaa soveltua suhteellisen hyvin nimenomaan asemakaava-alueille, sillä sen avulla on varsin vaivatonta laatia etenkin rakentamattoman tontin jakosuunnitelma. Lisäksi jakotapa mahdollistaa melko merkittävätkin poikkeamat jakoperusteista esimerkiksi silloin, jos tontin jakaminen edellyttää arvokkaan rakennuksen lunastamista yksittäiselle osakkaalle. Erityisesti kunnissa vaikutettiin kuitenkin suhtautuvan vastahakoisesti toimituksessa määrättäviin tilikorvauksiin. Tätä aiheetta sivuten KML 5 a §:ää pidettiin tarpeellisena säännöksenä tontin halkomiselle. Useimmissa kunnissa arviointitoimituksia suoritetaan varsin harvoin, minkä vuoksi esimerkiksi rakennusten arviointia käsittävän halkomistoimituksen siirtäminen Maanmittauslaitokselle nähtiin monissa tilanteissa tarkoituksenmukaiseksi. Pykälä ei kuitenkaan poissulje kunnan mahdollisuutta suorittaa myös itse tällaista toimitusta sekä tilata tarvittaessa arviointilausunnon alaan erikoistuneelta konsultilta.

Kolmannen tutkimuskysymyksen avulla tontin halkominen pyrittiin suhteuttamaan ulkoiseen toimintaympäristöön. Tarkoituksena oli koetella toimituslajia käytännön ilmiöihin sekä vertailla sitä muihin samankaltaisiin välineisiin. Käytännön ilmiöistä ennen kaikkea asemakaavoitus asettaa tiukat reunaehdot sille, onko yhteisomistuksessa oleva tontti mahdollista jakaa tonttijaolla useaksi tarkoituksenmukaiseksi tontiksi. Tämä lähtöasetelma poikkeaa merkittävästi haja-asutusalueiden halkomistoimituksista, joissa kiinteistön määräosan omistajalla on lähes aina edellytykset saada määräosansa muodostetuksi itsenäiseksi kiinteistöksi. Tässä mielessä oikeus saada tontin yhteisomistus puretuksi YhtOmL 9.1 §:n osoittamalla tavalla toteutuu toissijaisesti ainoastaan silloin, jos se ei vaaranna maankäytön suunnittelussa asetettuja tavoitteita. Toisaalta on syytä huomauttaa asemakaavan muutosten luovan tonttien maankäyttöön dynaamisuutta, joka saattaa pidemmällä aikavälillä parantaa niiden jakamis- edellytyksiä. Tämä voi liittyä myös siihen, että kaavamutoksella voidaan välttää tarve jakoperusteesta poikkeamiseen.

Asemakaavoituksen tavoin kaupungin maanomistusolot saattavat aiheuttaa huomattavan rajoitteen toimituslajin hyödyntämiselle. Useissa kaupungeissa merkittävä osa tonteista on kunnan omistuksessa, jolloin tontteja osoitetaan asumis-, elinkeino- sekä muun toiminnan käyttöön pääasiassa maanvuokrasopimuksilla. Selvää on toisaalta se, etteivät yhtiöt muodosta yhteisomistussuhteita yhtä usein kuin yksityishenkilöt. Tällöin yhteisomistustilanteita,

joita olisi mahdollista purkaa halkomalla, saattaa muodostua asemakaava-alueille suhteellisen harvoin. Tässäkin mielessä ero haja-asutusalueisiin on merkityksellinen, sillä siellä suurin osa tiloista on tavanomaisesti yksityishenkilöiden omistuksessa. Asemakaava-alueen maanomistusolot voivat sinänsä muuttua kunnan maapoliittisten linjauksien myötä, mutta lähtökohtaisesti yhteisomistus saattaa olla siellä suhteellisen harvinainen ilmiö. Yhteisomistuksessa olevien tonttien vähäisyyttä kompensoi periaatteellisesti se, että tonttien määrä saattaa lisääntyä tulevaisuudessa esimerkiksi sellaisten kuntaliitosten seurauksena, joissa pienemmät kunnat ottavat käyttöön sitovan tonttijaon periaatteen. Tämä lisää ainakin teoriassa tontin halkomisen hyödyntämispotentiaalia, sillä kyseisissä muutoksissa yhä useampi kiinteistö osoitetaan kaavatontiksi, joka on rakennusluvan myöntämiseksi muodostettava enemminkin tai myöhemmin rekisteritontiksi. Käytännössä tämän ilmiön merkitys lienee huomattavasti edellä mainittuja vähäisempi.

Kysymys rakennuksen jakamisesta kiinteistötoimituksella osoittautui tutkimuksessa mielenkiintoiseksi. Pääsääntöisesti kunnissa suhtauduttiin kriittisesti kiinteistön jakamiseen tonttijaolla siten, että kiinteistöraja sijoittuu rakennuksen väliseinään. Erityisesti nykyisten paloturvallisuusmääräysten vuoksi tällaisen ratkaisun todettiin tuottavan velvoitteita myös rakennusvalvontaviranomaiselle. Mikään ei kuitenkaan yksiselitteisesti näyttäisi kieltävän kiinteistörajan muodostamista rakennuksen sisälle. On kuitenkin syytä huomauttaa, ettei esimerkiksi uusi 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädäntö lisää merkittävästi tällaista viranomaisharkintaa, sillä kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen tulee rajoittumaan lähinnä suuriin kiinteistöhankkeisiin.

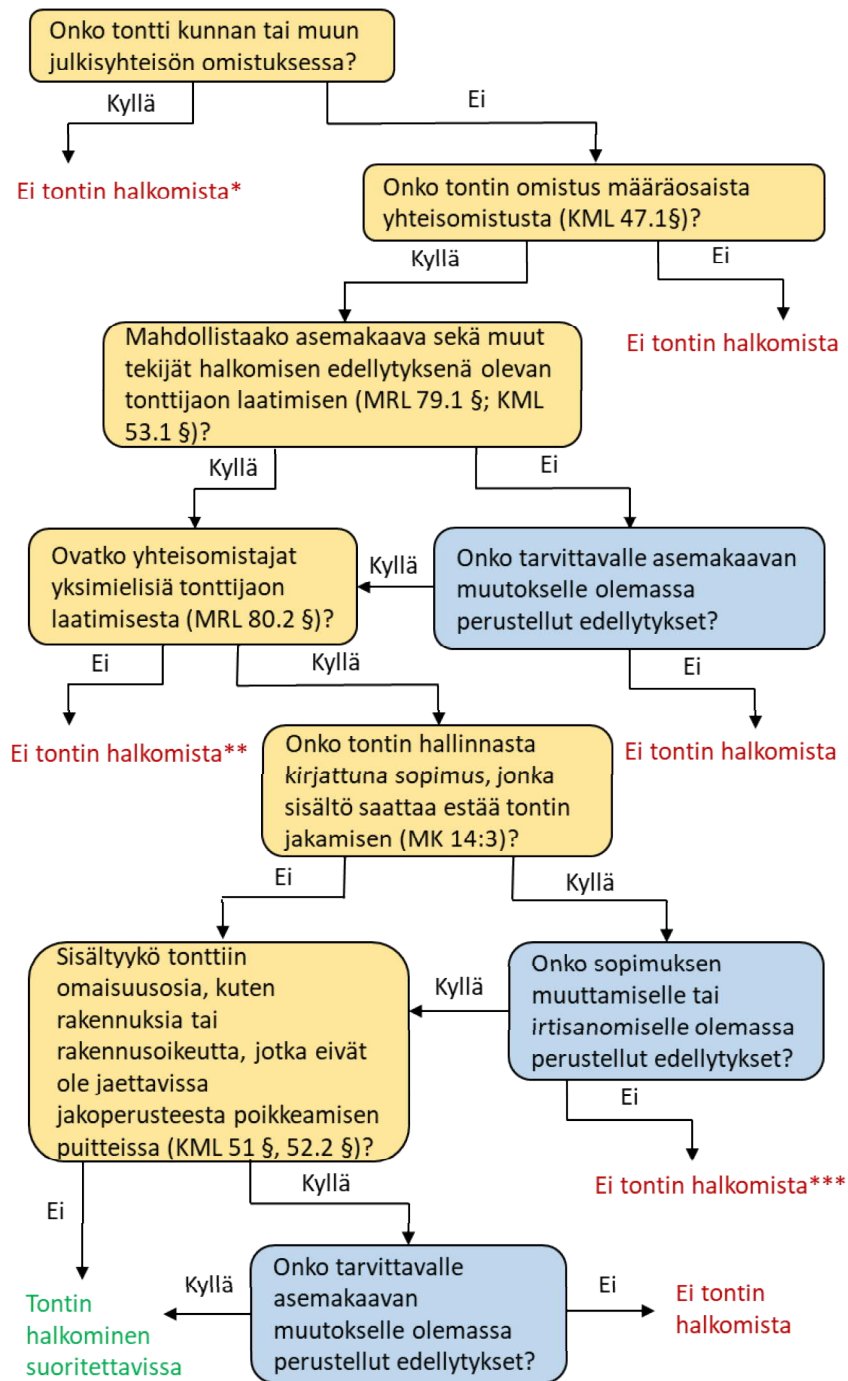
Kaikista edellä mainituista rajoitteista huolimatta tutkimustulokset osoittivat tontin halkomisen olevan usein jakosopimuslohkomista ja hallinnanjakosopimusta luontevampi vaihtoehto yhteisomistuksen hallinnoimiseen, jos tontti on kiinteistöteknisesti jaollinen. Tontin halkomisen edut ensin mainittuun nähden liittyvät siihen, että yhteisomistajien ei tarvitse laatia jakokirjaa sekä vahvistaa sitä julkisen kaupanvahvistajan luona. Täten heidän ei tarvitse myöskään huolehtia tähän liittyvistä kirjaamisasioista. Halkomistoimituksessa edellä mainitut asiat hoidetaan viran puolesta, eikä toimitus muodostu pääsääntöisesti kestoiltaan tai kustannuksiltaan jakosopimuslohkomista mittavammaksi. Hallinnanjakosopimukseen nähden tontin halkomisen hyödyt syntyvät puolestaan siitä, että sen avulla on mahdollista välttää sopimusoikeudelliset riita-asiat, kuten kysymys siitä millä edellytyksillä sopimus on irtisanottavissa. Vaikka kiinteistötoimituksen kustannukset muodostuvat väistämättä kirjaimiseen perustuvaa hallinnanjakosopimusta suuremmiksi, omistuksen kohdentuminen yksiselitteisesti tiettyyn kiinteistörekisteriyksikköön lienee useimmiten selkein ratkaisuvaihtoehto. Tässä asiayhteydessä on kuitenkin syytä huomauttaa yhteisomistajien vapaudesta sopia hallinnanjakosopimuksella varsin vapaasti esimerkiksi hallinta-alueista sekä rakennusoikeuden jakamisesta. Näiden seurauksena tontin jakaminen jälkikäteen saattaa estyä jopa kokonaan. Myös tämä voi osoittautua merkittäväksi rajoitteeksi tontin halkomiselle.

Tontin halkomiseen liittyvänä ilmiönä voidaan pitää niin ikään tulevaa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta. On oletettavaa, että lakiuudistus muuttaa huomattavasti nykyistä maankäytön suunnittelujärjestelmää sekä siihen liittyviä välineitä. Tämä luo positiivista odotusarvoa siihen, että tontin halkomiseen liittyviin ongelmakohtiin voitaisiin puuttua uudistuksen yhteydessä. Optimistisesti voitaneen suhtautua erityisesti tonttijaon ja kiinteistönmuodostamisen liittymiseen nykyistä tiiviimmin toisiinsa.

Vastauksena tutkimuksen alussa määriteltyyn tutkimustehtävään voidaan todeta, että tontin halkomista on mahdollista hyödyntää varsin harvoissa tilanteissa. Useimmiten jo pelkästään asemakaavoitus asettaa äärimmäisen tiukat reunaehdot kiinteistön jakamiselle, jolloin on mahdollista, ettei tontin yhteisomistusta ole mahdollista purkaa halkomalla. Vastaavankaltainen rajoite toimituslajin hyödynnettävyydelle saattaa muodostua myös kaupungin maanomistusoloista. Kaupungin omistaessa itse suurimman osan asemakaava-alueensa maapohjasta on ilmeistä, ettei tontin halkomiselle välttämättömiä yhteisomistustilanteita pääse syntymään kovinkaan usein. Vaikka tontti olisikin esimerkiksi kahden osakkaan yhteisomistuksessa ja asemakaava mahdollistaisi sen jakamisen määräosien mukaisessa suhteessa, toimitus saattaa estyä, jos yhteisomistajat eivät ole yksimielisiä tonttijaon muuttamisesta. Nykyistä tonttijakosääntelyä voidaankin pitää tontin halkomisen suurimpana ongelmakohtana, johon tulisi YhtOmL 9.1 §:n nimissä puuttua. Esteenä tontin yhteisomistuksen purkamiselle saattaa olla myös se, että uudesta 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädännöstä huolimatta kiinteistöä ei pääsääntöisesti voida jakaa esimerkiksi siten, että omistussuhteita osoittava kiinteistöraja muodostuisi rakennuksen eri kerrosten välille. Tontin halkomisen toteuttamisedellytyksiä on kuvattu yleispiirteisesti pääluvun loppuun sijoittuvassa kuvassa 3.

Edellä mainituista ongelmakohdista sekä rajoitteista huolimatta voidaan havaita tekijöitä, jotka puoltavat tontin halkomisen käyttöä. Tontin ollessa kiinteistöteknisesti jaollinen toimituslaji on useissa tilanteissa jakosopimuslohkosta sekä hallinnanjakosopimusta luontevampi vaihtoehto yhteisomistuksen järjestelyyn. Edelliseen nähden halkomisen edut ovat ennen kaikkea käytännöllisiä sekä taloudellisia yhteisomistajien välttyessä jakokirjan laatimiselta ja ylimääräisiltä kirjaamistoimenpiteiltä. Jälkimmäiseen verrattuna hyödyt liittyvät puolestaan osakkaiden mahdollisuuteen välttyä sopimusoikeudellisilta riita-asioilta. On kuitenkin syytä huomauttaa, että myös voimassa oleva hallinnanjakosopimus saattaa estää tontin jakamisen silloin, jos sopimuksella määritelty hallintasuhde poikkeavat oleellisesti yhteisomistajien määräosaisista omistusosuuksista. Mielenkiintoisena kysymyksenä voidaan pitää vastaavasti sitä, miten sopimuksen mukaiseen ehtoon, jonka mukaan yhteisomistusta ei saa purkaa jakamalla, tulisi suhtautua osakkaan hakiessa määräosansa erottamista tontin halkomisella. Edellä mainittujen hyötyjen aikaansaamiseksi on joka tapauksessa ensiarvoisen tärkeää, että kiinteistönmuodostamisviranomaisina toimivat kunnat ohjeistaisivat maanomistajia paremmin erilaisista ratkaisuvaihtoehdoista. Tontin halkominen on kiinteistön yhteisomistajille lähtökohtaisesti täysin tuntematon toimituslaji, joten on alan ammattilaisten velvollisuutena opastaa heitä käyttämään kuhunkin tilanteeseen sopivinta ratkaisumallia. Jos maanomistajia ei neuvota nykyistä enemmän, on selvää, ettei myöskään tontin halkomisen käytölle ole olemassa merkittäviä kasvuedellytyksiä.

Lopuksi voidaan huomauttaa tulevan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen mahdollisuudesta edistää tontin halkomisen hyödynnettävyyttä. On oletettavaa, että uudistuksen seurauksena maankäytön suunnittelu ja kiinteistönmuodostaminen saadaan liitettyä monin tavoin tiiviimmin toisiinsa. Tämä olisi tärkeää varsinkin tontin halkomisen kaltaiselle toimituslajille. Mahdolliset muutokset eivät todennäköisesti lisäisi merkittävästi toimituslajin kysyntää, mutta niiden myötä tontin halkomista olisi ehkä mahdollista hyödyntää myös niihin tilanteisiin, joihin se alun alkaen suunniteltiin.



*Toisinaan julkisyhteisökin voi olla tontin yhteisomistajana, jolloin myös tontin halkomiselle voi olla edellytyksiä

**Tässä tilanteessa yhteisomistuksen purkamisasia voidaan käsitellä alioikeutena toimivassa käräjäoikeudessa, joka voi antaa määräyksen tonttijaon laatimisesta ja tontin halkomisesta

***Esimerkiksi ehto, jonka mukaan yhteisomistusta ei saa purkaa halkomalla sopimuksen voimassaoloaikana, saattaa osoittautua tulkinnanvaraiseksi tontin halkomista haettaessa

Kuva 3. Yleispiirteinen kuvaus tontin halkomisen toteuttamisedellytyksistä.

8 Pohdinta

8.1 Tutkimuksen suhde teoreettiseen viitekehykseen

8.1.1 Käsitykset tontin halkomisen tarpeellisuudesta

Tontin halkominen omana ilmiönään näyttäisi monin paikoin haastavan tutkimusalan aikaisempia käsityksiä sekä näkemyksiä. Tutkimustulosten valossa etenkin kiinteistönmuodostamislain alkuperäisten esitöiden (HE 227/1994 vp, s. 28) toteamus, jonka mukaan halkomista ei voida edes ajatella tarpeelliseksi muille kiinteistörekisteriyksikkölajeille kuin tilalle, erilliselle vesijätölle tai pakkolunastusyksikölle, vaikuttaa varsin jyrkältä. On sinällään tulkinnanvaraista, viitataanko tarpeen puuttumisella tässä asiayhteydessä siihen, ettei tontin jakaminen ole oikeudellisesti mahdollista, ellei myös sen perusteena olevaa tonttijakoa ole mahdollista muuttaa samassa yhteydessä. Esitöiden sanamuotoa tulkiten näin ei näyttäisi olevan, vaan kyse olisi pikemminkin siitä, etteivät tontit voi tulla yhteisomistuksen kohteiksi edellä mainittujen rekisteriyksikkölajien tavoin. Näkemys vaikuttaa erikoiselta, sillä nykyisessä tontin halkomisen soveltamisalassa toimituslajille on löytynyt jopa yllättävän paljon käyttöä, vaikka sitä ei ole voitu soveltaa lainkaan niissä tilanteissa, joissa yhteisomistajat ovat olleet erimielisiä jaon toteuttamisesta. Tämä havainto on niin ikään ristiriidassa tontin halkomisen perusteluiden kanssa, joiden mukaan halkomistyyppistä kaavailtiin ratkaisuvaihtoehtoa nimenomaan riitatilanteisiin (HE 265/2009 vp, s. 13). Tässä tapauksessa mielenkiintoisempaa saattaa kuitenkin olla se, miten lainsäätäjän näkemys tontin halkomisen tarpeellisuudesta on muuttunut näinkin merkittävästi alle kahdessakymmenessä vuodessa.

Tutkimustulosten perusteella myös aikaisemmat näkemykset, joiden mukaan maalais- ja kaupunkikiinteistö on eroteltu toisistaan kategorisesti jakoedellytystensä vuoksi, näyttävät turhan pelkistetyiltä. Toki jo Kyläkallion (1965, s. 288) yleisesityksessä on täsmennetty kaupunkitontin jaottomuuden olevan seurausta ennen kaikkea sen oikeudellisesta jaottomuudesta. Erityisesti Kartio (2001, s. 81, 211–212) on täsmennänyt tämän näkemyksen nykyistä MRL:n viitekehystä vastaavaksi todeten tontin jakamisen olevan riippuvainen sitovan tonttijaon muuttamisesta. Käsitteinä kaupunkikiinteistö sekä sen jaottomuus näyttäisivät joka tapauksessa luovan vahvan mielikuvan asemakaava-alueella sijaitsevan tontin erityislaatuisuudesta, joka tekee siitä jollakin tapaa haja-asutusalueella sijaitsevaa tilaa jakokelvottomamman. Edes Hakkolan (2010, s. 1112) esille nostama näkemys siitä, että useimmat rakennukset eivät ole enenkään teknisistä syistä jaettavissa halkomistoimituksen yhteydessä, ei näyttäisi enää kaikilta osin ylläpitävän tällaista näkökantaa. Tämän käsityksen haastaa erityisesti uusi 3D-kiinteistönmuodostamislainsäädäntö, jonka myötä kiinteistöjä voidaan tulevaisuudessa muodostaa myös päällekkäin toisiinsa nähden. Tämä voi tarkoittaa samalla sitä, että kiinteistörajojen sijoittumisesta rakennusten sisällä saattaa muodostua hiljalleen kiinteistönmuodostamisoikeutemme pysyväluonteinen normi. Lakiuudistuksen soveltaminen käytäntöön ei tule tässä mielessä olemaan välttämättä täysin ongelmattonta, sillä jo lain valmisteluun liittyvissä lausunnoissa kiinnitettiin huomiota niihin haasteisiin, joita aiheutuu rakennuksen jakautumisesta osaksi useampaa kiinteistöä (ks. HE 205/2017 vp, s. 37).

Toimituslajin piilevästä käyttötarpeesta huolimatta on oletettavaa, ettei tontin halkominen aiheuta merkittävää muutosta jakotoimitusten nykyiseen asemaan, joka on heikentynyt huomattavasti aina 1900-luvun puolivälistä alkaen (mm. Hyvönen 1998b, s. 31; Ekroos ym.

2013, s. 279). Tähän peilaten on kuitenkin mielenkiintoista, miten maa- ja metsätalouselinkeinon kohdistuneiden muutosten seurauksena myös halkomisen soveltamisala saattaa painottua hiljalleen yhä enemmän asemakaava-alueiden toimitustuotantoon. Tontin halkominen näyttäisikin konkretisoivan erityisen hyvin sitä, miten kiinteistönmuodostamisen osittamisrajoitukset ovat tänä päivänä veropoliittisten sijaan ennen kaikkea kaavoituspoliittisia (ks. esim. Ekroos ym. 2013, s. 299).

8.1.2 Halkomisen ja jakosopimuslohkomisen välinen suhde

Yleisen käsityksen mukaan halkominen on pääsääntöisesti riitaisa toimitus, joka voidaan yksinkertaisemmassa tapauksessa korvata edullisemmalla ja nopeammalla jakosopimuslohkomisella (mm. Vitikainen 1999, s. 15; Majamaa ja Markkula 2016, s. 84). Myös kiinteistönmuodostamislain alkuperäisissä esitöissä todetaan halkomisen tulevan tavanomaisesti kyseeseen silloin, kun yhteisomistajat eivät ole päässeet sopimukseen tilan jakamisesta määrälain (HE 227/1994 vp, s. 28). Halkomissäännöksissä ei kuitenkaan edellytetä, että yhteisomistajien pitäisi olla riidoissa keskenään tai muutoin erimielisiä kiinteistön jakamiseen liittyvistä asioista.

Edellä esitetty käsitys näyttäisikin yhtyvän varsin heikosti tontin halkomisen nykyiseen soveltamisalaan. Sitovan tonttijaon asemakaava-alueilla halkominen näyttäytyy nimenomaan käytännöllisenä vaihtoehtona jakosopimuslohkomiselle, joka edellyttää asianosaisilta huomattavan paljon vaivannäköä jakokirjan laadintoihin sekä kirjaamisasioihin. Niin ikään ajatus halkomisesta riitaisana toimituksena tuntuu tutkimustulosten valossa vieraalta. Etenkin nykyinen tonttijakosääntely on ehkäissyt merkittävästi yhteisomistajien välisten riitojen syntymistä varsinaisessa toimituksessa. Mahdollista on toisaalta se, ettei kauttaaltaan samanarvoisen tontin jakaminen herätä vastaavanlaisia tunteita kuin jos kyseessä olisi tila, johon sisältyy lukuisia erilaisia tiluslajeja sekä omaisuusosia. YhtOmL 9.1 §:n nimissä toimitustuotannossa ei voida kuitenkaan tyytyä pelkästään niin sanottuun sovintohalkomiseen, vaan toimitus tulisi olla toteutettavissa siitäkin huolimatta, että joku yhteisomistajista sattuisi vastustamaan kiinteistön jakamista.

8.1.3 Muutokset halkomisen toimitusmenettelyssä

Tutkimuksen perusteella tontin halkominen on poikennut myös toimitusmenettelyltään monella tapaa tavanomaisesta halkomisesta. Ensinnäkin toimitus on suoritettava sitovan tonttijaon mukaisesti, mikä on tarkoittanut sitä, että toimituksen lopputuloksen osoittava jakosuunnitelma on periaatteessa saattanut olla olemassa jo ennen toimituksen vireilletuloa. Lisäksi suhtautuminen halkomisen jakotavan valintaan on ollut sekä edellä mainitusta että tonttimaan suoraviivaisesta arvioinnista johtuen jopa hieman apaattista. Huomionarvoista on tietenkin myös se, ettei suoritetuissa toimituksissa ole ollut tarpeen määrätä ollenkaan korvauksia jakoperusteesta poikkeamisen vuoksi. Pelkästään nämä erot kuvastavat hyvin sitä, miten halkomiseen liittyvien aiempien tutkimusten sekä selvitysten suhteuttaminen tässä tutkimuksessa saatuihin tuloksiin on varsin mielenkiintoista. Keskeinen muutostekijä on tonttijaon liittyminen osaksi jakotoimitusta, millä on ollut vaikutuksensa toimituslajin käsitteisiin sekä niiden välisiin suhteisiin.

Edellä todetusti tontin halkomisen nykyisessä soveltamisalassa ei ole mahdollista tunnistaa vastaavana esimerkiksi Vitikaisen (2011, s. 10) havainnollistamaa halkomisen vaiheittaisuutta. Olennaisena syynä tähän on tietysti toimituksen asiallisena edellytyksenä oleva tonttijako, joka on täytynyt laatia sekä hyväksyä erikseen MRL:n järjestelmässä. Tämä edellyttää MRL 80.2 §:n tulkinnan mukaan osakkaiden yksimielisyyttä, mikä vähentää osaltaan mahdollisuuksia siihen, että toimituksessa olisi tarpeen soveltaa KML 232.1 §:n mukaista muutoksenhakuoikeutta esimerkiksi halkomisen jakotavan valintaan. Lähtökohtainen sopimusperusteisuus ei kuitenkaan välttämättä tarkoita sitä, etteikö myös nykymuotoisessa tontin halkomisessa voisi muodostua jonkinlaisia ongelmatilanteita. Edes jaettavan kohteen pienenkö pinta-ala ei näyttäisi takaavan toimituksen yksivaiheisuutta (ks. Hyvönen 2008, s. 68).

Vastaavasti halkomisen jakotavan valinta on kysymys, jota tunnetuissa tontin halkomisissa ei ole jouduttu miettimään kovinkaan syvällisesti. KML 53.1 §:n vaatimus halkomisen suorittamisesta sitovan tonttijaon mukaan sekä tähän edellytykseen liittyvä osakkaiden yksimielisyys ovat käytännössä vähentäneet tämän asian painoarvoa. Kun jakosuunnitelma on tosiasiassa laadittu jo ennen toimituskokouksen aloittamista, on jokseenkin absurdia palata kysymykseen sovellettavasta jakotavasta. Tilanne olisi tietenkin erilainen, jos tontin halkominen suoritettaisiin tavanomaisen halkomisen tavoin suunnitellen kiinteistöt toimituksen yhteydessä. Ajatuksellisesti tämä lähestyisi Ruotsin kiinteistönmuodostamisoikeuden tarkoituksenmukaisuusharkintaa, josta säädetään yksityiskohtaisen kaavan alueella FBL 3:2.1:ssä. Tämänkaltaisessa sääntely-ympäristössä myös kuntien toimitusinsinöörien tulisi ehkä perustella toimituksessa tekemiään ratkaisuja nykyistä tarkemmin. Tässä asiayhteydessä on kuitenkin kiinnitettävä huomiota halkomisen jakotavasta käytävään keskusteluun, jonka viimeisimmät kannanotot on esitetty Papinsaaren (2018) pro gradu -tutkielmassa. Mahdollisella jyvityshalkomisesta luopumisella ei pitäisi sinällään olla merkittävää vaikutusta tontin halkomiseen, sillä kyseinen halkomismenetelmä on suunnattu ensisijaisesti maa- ja metsätalousmaan jakamiseen. Lainmuutos saattaisi pikemminkin suoraviivaistaa halkomisen toimitusmenettelyä, kun toimituksessa ei olisi enää tarpeen käsitellä kysymystä sovellettavasta jakotavasta. Tutkimustulosten perusteella tulevaisuuden jakotapaa merkittävämmäksi asiaksi asemakaava-alueilla saattaakin muodostua se, kuinka suuria poikkeamia jakoperusteista toimitusinsinöörin on mahdollista määrätä.

8.1.4 Suhtautuminen kokonaisarvohalkomisen arviointilaskelmaan¹¹⁰

Tutkimuksen jäljiltä on aiheellista esittää kysymys siitä, edellyttääkö kokonaisarvohalkominen aina rahamääräistä kiinteistöarviointia muodostettavista kiinteistöistä. Tutkimustuloksista ilmeni, ettei tätä ole pidetty tarkoituksenmukaisena suoritetuissa tontin halkomisissa. Havainto on selitettävissä sillä, että tontit ovat olleet joko rakentamattomia tai niillä sijainneet rakennukset eivät ole olleet yhteisomistuksessa. Esimerkkinä voidaan mainita toimitus, jossa rakentamaton asuinpientalotontti jaettiin jakoperusteiden mukaan kahdeksi samansuuriseksi tontiksi, joista molemmat rajoittuivat rantaan. Kokonaisarvohalkomisen valinnasta huolimatta toimituksessa ei määritelty tonttien rahamääräisiä arvoja vaan ainoastaan todettiin muodostettavien tonttien olevan edellä mainituista syistä keskenään samanarvoisia. Etenkin Maanmittauslaitoksen toimihenkilöiden keskuudessa kuitenkin huomautettiin KML 50.2 §:n mukaisen jakotavan edellyttävän periaatteessa jonkinlaista arviointilaskelmaa. Tämä on myös alan yleinen käsitys kokonaisarvohalkomisen sisällöstä.

¹¹⁰ Tämän alaluvun virikkeenä on käytetty Kolehmainen (2015, s. 10–17) artikkelin sekä sen viitteiden muodostamaa kuvausta oikeuslähteiden tulkinnasta.

Kysymystä arviointityön tarpeellisuudesta on tarkasteltava oikeuslähteiden avulla. Vahvasti velvoittavana oikeuslähteenä KML 50.2 §:ssä todetaan:

”Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan halkominen toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tilusten, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. – –”

Säännöksen sanamuodon mukaan kokonaisarvomenetelmä ei sinänsä edellytä arviointilaskelmaa. On tietysti selvää, ettei esimerkiksi useita eri tiluslajeja käsittävää tilaa voida jakaa osakkaiden oikeudensuojaa vaarantamatta, ellei tilusten arvoja määritellä asianmukaisesti. Tontin halkomisella saattaa kuitenkin olla oma vaikutuksensa yllä mainitun säännöksen tulkintaan. Tilusten erilaaisuus sekä eriarvoisuus eivät nimittäin ole perusteltuja, jos jaon kohteena on sitovan tonttijaon mukainen kaava- tai rekisteritontti¹¹¹. Tonttia halottaessa tilukselle ei voida tällöin antaa samanlaista sisältöä kuin silloin, jos toimituksen kohteena olisi haja-asutusalueella sijaitseva tila. Käsityksestä huolimatta edellä mainittu säännös ei anna vastausta asetettuun tulkintakysymykseen.

Vahvasti velvoittavien säännösten lisäksi juridinen tulkinta voi perustua heikosti velvoittaviin oikeuslähteisiin, kuten lainvalmisteluaineistoon sekä ylimmän oikeusistuimen ennakkopäätöksiin. Edellinen ei tässä tapauksessa näyttäisi tuovan olennaista lisäarvoa varsinaisen säännöksen tueksi (ks. HE 227/1994, s. 30). Myöskään korkeimman oikeuden prejudikaatteihin ei sisälly tapausta, joka olisi käsitellyt kokonaisarvohalkomisen arviointilaskelman tekemättä jättämistä. Aiheeseen ei ole oletettavasti otettu kantaa alemmissakaan tuomioistuimissa. Sallittuna oikeuslähteenä voidaan hyödyntää vastaavasti oikeuskirjallisuutta, mutta sekään ei näyttäisi antavan selkeitä näkemyksiä siihen, edellytetäänkö kokonaisarvohalkomisessa aina rahamääräistä arviointia. Merkityksellisenä voitaneen pitää lähinnä Majamaan ja Markkulan (2016, s. 126) mainintaa niin sanotusta pinta-alajaosta, jolla voidaan korvata jyvittäminen tietyissä erityistilanteissa. Tässä asiayhteydessä ei lieneäkään täysin perustetonta kysyä, miksei sama ajatusmalli olisi siirrettävissä myös kokonaisarvomenetelmään.

Säännöksen tulkinnassa on tässä tilanteessa mahdollista hyödyntää myös oikeudenalakohdista systematiikkaa sekä reaalista argumentointia. Ensin mainitussa kysymyksenasetteluna voidaan pitää sitä, onko normi tulkittavissa lain systematiikassa johdonmukaisesti määrättyllä tavalla. Perusteltu kysymys voi tällöin olla esimerkiksi se, pidetäänkö kiinteistönarviointia ainoastaan välttämättömänä välineenä, joka mahdollistaa kiinteistön jakamisen KML 50.2 §:n tavalla, vai onko sillä olemassa jokin laajempi itsenäinen merkitys. (Kolehmainen 2015, s. 13–15.) Reaalisessa argumentoinnissa tulkintavaihtoehdot arvioidaan puolestaan niiden yhteiskunnallisten vaikutusten perusteella. Voidaan esimerkiksi kysyä, onko sosiaalisesti hyväksyttävää laskuttaa rakentamattoman tontin yhteisomistajia arviointilaskelmalla, joka ei käytännössä edistä heidän tavoitettaan saada tonttia KML 47.1 §:n mukaisesti jaetuksi. (Kolehmainen 2015, s. 15.)

Edellä suoritettun tarkastelun nojalla on jokseenkin vaikeaa löytää argumentteja kokonaisarvomenetelmällä suoritettujen tontin halkomisten lainvastaisuudesta sillä perusteella, ettei

¹¹¹ Tontin osien samanarvoisuus ilmenee etenkin edellä mainitusta ennakkopäätöksestä KKO 2011:47.

niiden yhteydessä suoritettu varsinaista kiinteistönarviointia. Tontin maapohja on määritelty oikeuskäytännössä lähtökohtaisesti samanarvoiseksi, joten tuntuisi teennäiseltä velvoittaa toimitusinsinööriä selvittämään esimerkiksi rakentamattoman tontin käypä arvo halkomisen yhteydessä. Tontin halkomisen tarkoituksena on KML 47.1 §:n mukaan tontin yhteisomistuksen purkaminen, joten on kyseenalaista laskuttaa yhteisomistajia toimenpiteestä, joka ei tosiasiallisesti edistä tätä tavoitetta. Arviointitoimenpiteen epätarkoituksenmukaisuus saat-taisi korostua etenkin pienissä kaupungeissa, joissa rakentamattomien tonttien kauppvoja tehdään harvakseltaan. Edes halkomisen jakotavan valintaan liittyvä kehitysehdotus, jossa kokonaisarvohalkomisen arviointi voitaisiin suorittaa karkeammilla arvoilla, ei välttämättä olisi kovinkaan tarkoituksenmukainen näihin kohteisiin (ks. Papinsaari 2018, s. 90).

8.1.5 Suhtautuminen toimituksessa määrättäviin tilikorvauksiin

Tutkimustulokset nostattivat niin ikään kysymyksen jakoperusteesta poikkeamisesta. Etenkin kunnissa vaikutettiin suhtautuvan paikoitellen varauksellisesti siihen, että tontin yhteisomistuksen purkamisessa jouduttaisiin määräämään tilikorvauksia. Kriittinen suhtautuminen jakoperusteesta poikkeamiseen ei ole sinällään uutta, sillä jo edeltäneinä vuosikymmeninä tätä aihetta on lähestytty varovaisesti. Keskeisenä näkökulmana on tällöin ollut panttioikeuden haltijan oikeussuojan turvaaminen. (ks. Hyvönen 2001, s. 261.) Tässä tutkimuksessa huolet liittyivät kuitenkin ennen kaikkea verotuksellisiin asioihin.

Pidättyvä näkökanta lieene tietyllä tapaa perusteltu. Esimerkiksi VSVL 4.3 §:n mukaan varainsiirtoveroa¹¹² ei ole tarpeen suorittaa yhteisomistuksen purkamiseen perustuvasta saannosta. Lain esitöissä kuitenkin täsmennetään, että vero on suoritettava siitä osasta saantoa, joka ei perustu yhteisomistuksen purkamiseen. Tilikorvauksia vastaan luovutettu osa kiinteistöstä on katsottava tällaiseksi saannoksi. (HE 121/1996 vp, s. 16; ks. myös Tepora ym. 2010, s. 424.) Halkomistoimituksessa varainsiirtoveron suorittamista ei kuitenkaan valvota¹¹³, sillä määräosaan myönnetty lainhuuto siirretään viran puolesta koskemaan siitä muodostettua kiinteistöä (MK 11:7.1). Käytännössä halkomiseen perustuvan varainsiirtoveron maksaminen saattaaakin nojautua puhtaasti oma-aloitteisuuteen (VSVL 27.1 §). Tähän on kiinnitetty huomiota myös muiden yhteisomistuksen purkamiseen liittyvien verotuskysymysten yhteydessä (ks. Huhtala 2009, s. 305). TMK 4.5.31:ssa on sinällään ohjeistettu, että halkomistoimituksen asiakirjat, jotka osoittavat toimituksessa maksetut korvaukset, tulee toimittaa Verohallinnolle. Tähän ohjeistukseen ei kuitenkaan liity velvoittavaa säännöstä, joten on jokseenkin epäselvää, onko verottajan kaikissa tilanteissa mahdollista saada tietoonsa halkomistoimituksissa tapahtuneet saannot.

Kiinteistö- ja vero-oikeuden häilyvään rajapintaan peilaten kiinnostavana voidaankin pitää tutkimuksessa esille noussutta ajatusta, jonka mukaan jakoperusteesta poikkeaminen on vältettävissä asemakaavan muutoksella. Näkemys on pohdinnan arvoinen, sillä useimmissa tapauksissa on vaikeaa kuvitella tontin yhteisomistajan olevan halukas vastaanottamaan jaossa

¹¹² Tässä tarkastelussa ei kiinnitetä huomiota varainsiirtoveron periaatteelliseen vastapariin, eli TVL 45 §:n nojalla suoritettavaan luovutusvoittoveroon.

¹¹³ Erikseen todettakoon, että veron suorittamista valvotaan ainoastaan omatoimisessa lainhuudatuksessa (VSVL 7 §, 29.1 §).

kiinteistön, jonka rakennusoikeus saattaa olla jo epätarkoituksenmukaisen pieni, sekä mak samaan jopa useiden kymmenien tuhansien eurojen¹¹⁴ tilikorvauksista TVL:n mukaista luovutusvoittoveroa¹¹⁵. Yhteisomistajilla saattaa tällaisen tilanteen välttämiseksi olla intresseissä hakea asemakaavan muutosta, jolla tontin rakennusoikeutta saadaan siinä määrin lisättyä, että kiinteistö voidaan jakaa omistussuosuuksien mukaisessa suhteessa. On sinällään tulkinnanvaraista, viitataan Majamaan ja Markkulan (2016, s. 78) perusteluissa nimen omaan tämänkaltaiseen ratkaisuun. Näkemys havainnollistane joka tapauksessa hyvin asemakaava-alueen dynaamisuutta haja-asutusalueeseen verrattuna. Huomionarvoista on tietenkin se, että asemakaavaprosessin kustannukset saattavat vastaavasti nousta useisiin tuhansiin euroihin. Lisäksi muutos voi kestää jopa useampia vuosia. Monesti tontin yhteisomistus syntyy kuitenkin perinnönjaon seurauksena kiinteistöön, jonka voimassa oleva asemakaava saattaa olla peräisin jopa 1900-luvun puolivälin tienoilta. Tällöin jopa tontin käyttötarkoituksen muuttamiselle voi olla perustellut edellytykset¹¹⁶.

Jakoperusteesta poikkeaminen saattaa joka tapauksessa olla välttämätöntä myös asemakaava-alueella, jos tontilla sijaitsee yhteisomistuksessa olevia rakennuksia. Tutkimuksen yhteydessä oli tulkittavissa, että ainakaan haja-asutusalueilla rakennukset eivät ole pääsääntöisesti aiheuttaneet ongelmia KML 51 §:n mukaisille poikkeamisrajoille. Tontin halkomisen soveltamisalassa tähän asiaan ei ole jouduttu vielä toistaiseksi syventymään. On kuitenkin oletettavaa, että tontin halkomisessakin tulee jossain vaiheessa käsiteltäväksi yhteisomistetun rakennuksen jakaminen. Jakotavan kehittämiseen tähtäävillä uudistuksilla (ks. Papinsaari 2018, s. 89–91) saattaa etenkin näiltä osin olla olennaista merkitystä asemakaava-alueen toimitustuotantoon. Sinänsä jyvityshalkomisten lopettaminen sekä edellä mainittujen poikkeamisrajojen nostaminen vaikuttaisi asianmukaiselta ratkaisulta myös tontin halkomiselle. Mahdollisten poikkeamisrajojen nostamista tulisi kuitenkin pohtia myös edellä mainitun verotuskysymyksen näkökulmasta. Esimerkiksi panttioikeuden haltijan oikeussuoja on turvattavissa KML 205.2 §:llä, mutta vastaavaa konkreettista säännöstä verotusmenettelyn yhtenäistämiseksi ei nykyiseen lainsäädäntöön näyttäisi sisältyvän.

8.1.6 Tonttijaon asema ja viranomaisten toimivallan jakaminen

Kaikkien edellä esitettyjen havaintojen jälkeen on aiheellista pohtia tonttijaon asemaa maankäytön suunnittelun ja kiinteistönmuodostamisen välisenä liittymäkohtana. Tontin lohkomisessa tonttijaon laatiminen toimituksen eräänlaisena esivaiheena ei tuota haittaa varsinaiselle kiinteistönmuodostamiselle. Päinvastoin, se varmistaa käytännössä sen, ettei kiinteistöistä muodostu missään tilanteessa voimassa olevan asemakaavan vastaisia. Tonttituotannon näkökulmasta kyse voi olla lähinnä siitä, pyritäänkö hankkeen läpivientiä nopeuttamaan laatimalla sitova tonttijako jo asemakaavan yhteydessä tai pyytämällä myöhemmin kaikilta asianomaisilta MRA 39.3 §:n mukaiset hyväksynnit erillisestä tonttijakoehdotuksesta. Etenkin

¹¹⁴ Rakennusoikeudesta määrättävien tilikorvausten suuruusluokasta saa käsityksen esimerkiksi ennakkopäättöksen KKO 2011:47 avulla. Ratkaisussa todetaan, että tontin osan lunastuksessa määrättävän lunastuskorvauksen lähtökohtana voidaan pitää kyseessä olevan tontin toisesta muodostajakiinteistöstä maksettua yksikköhintaa 3 458,20 euroa kerrosneliömetriä kohden. Oikeustapaukseen liittyvät kiinteistöt sijaitsivat tosin arvostetulla asuinalueella Helsingin kantakaupungin läheisyydessä, joten pääsääntöisesti pientalotonttien rakennusoikeuksista ei makseta näin korkeita kauppahintoja.

¹¹⁵ Vastaavasti toinen yhteisomistaja saattaa suhtautua penseästi siihen, että hänen tulisi korvata ylittämänsä rakennusoikeus sekä vastata tähän liittyvistä veroseuraamuksista.

¹¹⁶ Tähän vaikuttanee olennaisesti kyseessä olevan kunnan asennoituminen täydennysrakentamiseen.

jälkimmäisessä tilanteessa tonttijako saattaa vaikuttaa ennemminkin kiinteistotekniseltä kuin kaavoitukselliselta välineeltä.

Tavanomaisesta lohkomisesta poiketen tontin halkominen näyttäisi paljastavan häikäilemättömästi nykymuotoisen tonttijakomenettelyn ongelmakohtia. KML 53.1 §:n vaatimus tonttijaonmukaisuudesta ei ole mitenkään ylitsepääsemätön silloin, jos osakkaat ovat MRL 80.2 §:n mukaisesti yksimielisiä tonttijaon laatimisesta. Tontin halkomisessa on kuitenkin muiden halkomistoimitusten tavoin kyse yhteisomistajan oikeudesta saada määräosansa erotetuksi itsenäiseksi kiinteistöksi. Täten olisi kohtuutonta, jos tämä oikeus jää toteutumatta vain ja ainoastaan sen takia, että joku yhteisomistajista ei suostu tonttijaon laatimiseen tai muuttamiseen. Tällainen tilanne tuo esille tonttijaon perimmäisen luonteen kaavoituksellisena eikä kiinteistoteknisenä välineenä.

Edeltäneen lainsäädännön mukainen kaavatontin halkominen sitovan tonttijaon alueella tarjoaa mielenkiintoisen vertailukohdan nykymuotoiselle tontin halkomiselle. Tutkimustulosten mukaan kunnissa pohdittiin jo ennen toimituksen toteuttamista sitä, voidaanko kohdealueelle laatia jälkikäteen jakotulosta vastaava tonttijako. Käytännössä tällaisella piilotonttijaolla kierrettiin se ongelma, ettei tonttijakoa ei ole lain mukaan mahdollista liittää osaksi toimitusta¹¹⁷. Ratkaisumalli soveltui hyvin myös riitaisiin yhteisomistustilanteisiin, sillä Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörin oli mahdollista pohtia tarkoituksenmukaista jakosuunnitelmaa osakkaiden sekä kunnan maankäyttöliikkeen intressien välillä. Vastaavasti jakotuloksen saatua lainvoiman on ollut oletettavaa, ettei entisillä yhteisomistajilla ole enää ollut merkittävää tarvetta vastustaa kiinteistöille laadittavaa tonttijaon muutosta, sillä ”vahinko” oli jo päässyt tapahtumaan.

On jokseenkin perusteltua kysyä, miksi nykyistä tontin halkomisen toimitusmenettelyä ei ole pystytetty samojen perustusten varaan. Tutkimushaastatteluissa huomautettiin paikoittelun tähän lähestymistapaan liittyvistä ongelmakohtista, joista keskeisin on kiinteistöjaotuksen selvytyden vaarantuminen. Tässä mielessä nykyistä KML 32 §:n sanamuotoa voidaan luonnehtia turvaavaksi. Tonttijaon ensisijaisuutta korostava menettely on kuitenkin samanaikaisesti heikentänyt yhteisomistajan oikeutta saada määräosansa erotetuksi itsenäiseksi tontiksi. Lainsäätäjällä ei näyttäisikään olleen kovinkaan vahvaa tahtoa puuttua siihen epäkohtaan, ettei yhteisomistuksen purkaminen ole tosiasiallisesti mahdollista siten, kuin tontin halkomisen perusteluissa kaavailtiin.

Käsiteltävän aiheen yhteydessä on tarpeellista keskustella lyhyesti myös kiinteistönmuodostamisviranomaisien välisestä toimivallan jaosta. Tutkimustulosten perusteella tontin halkominen näyttäisi sijoittuvan tässä viitekehyksessä mielenkiintoisesti kahden viranomaisjärjestelmän väliselle rajavyöhykkeelle. Toimitusajissa on ensisijaisesti kyse asemakaavan toteuttamisesta, jota valvotaan käytännössä kunnissa laadittavilla tonttijaotuksilla. Vastaavasti toimituksen tarkoituksena on yhteisomistuksen purkaminen KML:n mukaisella jakomenettelyllä, johon liittyvän lainsäädännön soveltaminen on ennen kaikkea Maanmittauslaitoksen keskeistä osaamisalaa. Tässäkin mielessä ero edeltäneen lainsäädännön mukaiseen kaavatontin halkomiseen on oleellinen, sillä oikeus kyseisen toimitusajin suorittamiseen oli yksinomaan valtion kiinteistönmuodostamisviranomaisella.

¹¹⁷ Näkemyksen vasta-argumenttina on toki mahdollista käyttää sitä, että kyseessä on ollut tontin sijaan tilan halkominen. Olisi kuitenkin naiivia ajatella, etteikö tällaisessakin tilanteessa ole pohjimmiltaan ajateltu sitovan tonttijaon mukaisten tonttien muodostamista.

Kuten jo aiemmin on käynyt ilmi, KML 5 a § mahdollistaa nykyisin kiinteistönmuodostamisviranomaisten toiminnan tavanomaisen toimialueensa ulkopuolella. Toimitusmääräyksen siirtäminen kiinteistönmuodostamisviranomaiselta toiselle ei olekaan ilmiönä mitenkään poikkeuksellinen. Tutkimustulosten ohella aiemmat havainnot tukevat käsitystä siitä, että etenkin kiinteistörekisteriä pitävät kunnat ovat siirtäneet niin sanottuja erikoistoimituksia Maanmittauslaitoksen suoritettavaksi (ks. esim. Majamaa ja Markkula 2016, s. 36).

Tontin osan lunastuksesta tai vaikkapa rasitteen poistosta poiketen tontin halkominen edellyttää kuitenkin lähtökohtaisesti tonttijaon muuttamista, minkä vuoksi se saattaa osoittautua toimitusmääräyksen siirtämisen kannalta ongelmalliseksi toimituslajiksi. Asiaa voidaan havainnollistaa tilanteella, jossa yhteisomistus kohdistuu arviointiteknisesti haasteelliseen kohteeseen. Jos kohde sijaitsee esimerkiksi pienessä kaupungissa, jonka rekisterin pitäjällä ei ole kokemusta vaativista arviointitehtävistä, toimituksen toteuttaminen ei ole välttämättä täysin yksiselitteistä. Näin voi olla vastaavasti silloin, jos kohdealueen kiinteistönmuodostamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos, jolla ei ole oikeutta laatia toimituksen edellytyksenä olevaa tonttijakoa. Toimituksen käytännön toteutus ole välttämättä itsestään selvää niissäkään tilanteissa, joissa tonttijaon laatijana ja kiinteistönmuodostamisviranomaisena toimii yksi ja sama kunta, kuten tutkimustuloksista ilmenneissä tontin halkomisissa. Näissä toimituksissa ei ole nimittäin jouduttu miettimään sitä, miten mahdolliset riitatilanteet ja vaativat arviointikysymykset tulisi käsitellä tonttijakovaiheessa.

8.2 Tutkimuksen luotettavuuden arviointi

8.2.1 Lähtökohdat tutkimuksen luotettavuuden arviointiin

Tutkimusprosessiin sisältyy myös tutkimuksen luotettavuuden arviointi. Tavanomaisimmin tätä vaihetta on lähestytty tutkimuksen validiteetin sekä reliabiliteetin käsittein (mm. Eskola ja Suoranta 2000, s. 213; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 133). Ensin mainitulla viitataan tutkimuksen pätevyyteen eli kykyyn mitata sitä, mitä sen on tarkoituskin mitata. Jälkimmäisellä tarkoitetaan puolestaan tutkimuksen toistettavuutta eli kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia.¹¹⁸ Laadullisessa tutkimuksessa näitä käsitteitä on kuitenkin paikoitellen vieroksuttu (mm. Hirsjärvi ym. 2009, s. 231–232). Teemahaastatteluun tukeutuvassa tutkimusasetelmassa korostetaan mekaanisen jaottelun sijaan kokonaisvaltaista lähestymistapaa, jossa painoarvoa annetaan myös tutkijan omille käsityksille tulosten ja todellisuuden vastaavuudesta (Hirsjärvi ja Hurme 1988, s. 130; ks. myös Hyvärinen ym. 2010, s. 27).¹¹⁹

Tämän tutkimuksen luotettavuutta sekä yleistettävyyttä pyrittiin parantamaan usealla eri tavalla. Näistä keskeisimpiä olivat tutkimusprosessin yksityiskohtainen kuvaaminen, tutkimusaineiston ja -haastattelun määrittäminen teoreettisen viitekehyksen avulla sekä tutkimustulosten vertailu aiempiin havaintoihin ja käsityksiin (Hirsjärvi ym. 2009, s. 232; Hyvärinen ym. 2010, s. 27). Keskeisenä tavoitteena pidettiin etenkin sitä, että tutkimuksen toteuttaminen kuvattaisiin riittävän yksityiskohtaisesti, jotta lukijoilla olisi mahdollisimman hyvät

¹¹⁸ Validiteetin ja reliabiliteetin välistä suhdetta kuvaillaan tarkemmin muun muassa Blackin ja Championin yleisesityksessä (1974, s. 252–254).

¹¹⁹ Sarajärvi ja Tuomi (2002, s. 131) toteavatkin, että on aiheellista pohtia, onko laadullisessa tutkimuksessa ylipäätään yhtenäistä käsitystä tutkimuksen luotettavuuden arvioinnista.

edellytykset arvioida tutkimustulosten pätevyyttä (Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 138). Tutkimus on kuitenkin laaja prosessi, jonka jokaisella vaiheella on vaikutusta tutkimustulosten luotettavuuteen. Näihin vaiheisiin liittyviä luotettavuustekijöitä arvioidaan seuraavissa alaluvuissa.

8.2.2 Tutkimusmenetelmäsuuntauksen arviointi

Kuten jo aiemmin on käynyt ilmi, tämä tutkimus perustui pääasiassa kvalitatiivisen menetelmäsuuntauksen hyödyntämiseen. Tämän lisäksi tutkimuksessa oli läsnä lainopillinen tutkimusote, mutta sen merkitys varsinaisen tutkimustehtävän ratkaisemisessa oli kuitenkin toissijainen. Täten myöskään sen arviointiin ei kiinnitetä tässä asiayhteydessä laajemmin huomiota.¹²⁰

Tutkimuksen empiirisen osion perustuminen käytännössä vain yhden tutkimusmenetelmän käyttöön saattaa aiheuttaa tietynlaisia ongelmia tutkimustulosten luotettavuudelle sekä yleistettävyydelle. Tällaiset ongelmat ovat ehkä vältettävissä niin sanotulla triangulaatiolla. Sillä tarkoitetaan eri metodien, aineistojen tai teorioiden yhdistämistä, jolla pyritään parantamaan tutkimuskohteen kuvausta (Eskola ja Suoranta 2000, s. 214; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 141; Hirsjärvi ym. 2009, s. 233). Etenkin useamman aineiston analysoiminen on asia, joka olisi voinut tulla kyseeseen myös tässä tutkimuksessa. Toisaalta on perusteltua kysyä, olisiko esimerkiksi lomakekyselyin teetetty esikartoitus ollut laadittavissa niin toimivaksi, että se olisi edistänyt olennaisesti varsinaisen haastattelututkimuksen suunnittelua. Muutoinkaan tällainen aineistotriangulaatio ei ole välttämättä täysin ongelmaton, sillä jo yhden aineiston hallitseminen sekä analysoiminen saattaa tuottaa tutkijalle haasteita. Täydentävä aineisto ei myöskään automaattisesti lisää tutkimustulosten paikkaansapitävyyttä. (Eskola ja Suoranta 2000, s. 70, 214; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 141.) Tässä tutkimuksessa empiirisen tutkimusosion yksiulotteisuutta pyrittiinkin paikkaamaan ensisijaisesti teoreettisen viitekehyksen kuvauksella sekä toisaalta sovellettujen menetelmien yksityiskohtaisella esittelyllä (Alasuutari 2011, s. 245).

8.2.3 Otantamenetelmän ja tutkimusaineiston arviointi

Tutkimuksen luotettavuutta arvioitaessa on luonnollisestikin pohdittava myös sovelletun otantamenetelmän ja sen avulla määritellyn tutkimusaineiston suhdetta asetettuun tutkimustehtävään. Tässä tutkimuksessa aineiston valinnassa hyödynnettiin niin sanottua lumipallo-otantaa, jonka avulla pyrittiin löytämään sellaisia henkilöitä, joilla olisi mahdollisimman paljon kokemuksia sekä näkemyksiä suhteellisen harvinaislaatuiseksi mielletystä tutkimuskohteesta. Sovelletun menetelmän nimittäminen puhdasoppiseksi lumipallo-otannaksi on kuitenkin tässä asiayhteydessä kyseenalaista, sillä käytännössä puolet valikoidusta kohde-

¹²⁰ Erikseen voidaan kuitenkin todeta, että myös lainopissa tulee noudattaa vastaavia tieteenteon pelisääntöjä. Tutkijan on esimerkiksi valittava analysoitavat oikeustapaukset objektiivisesti sen sijaan, että hän valitsisi ainoastaan ne, jotka tukevat parhaiten hänen omia päätelmiään. (Kolehmainen 2015, s. 6.) Tässä tutkimuksessa analysoiduista oikeustapauksista ainoastaan ennakkopäätöksellä KKO 2010:35 nähtiin olevan vähäistä merkittävää arvoa tutkimustehtävälle. Näin tutkimuksessa ei ollut edes edellytyksiä arvioida syvällisemmin prejudikaattien tarjoamia oikeusohjeita. Käytännössä lainopillisessa tutkimusotteessa olikin kyse lähinnä yksinkertaisesta normien välisten suhteiden selvittämisestä, joka tuki vain paikoitellen varsinaisen tutkimustehtävän ratkaisemista (ks. myös Kolehmainen 2015, s. 18).

joukosta muodostui jo alkutilanteessa identifioituista tiedonantajista. Täten linkit alkupe-
räisten ja uusien tiedonantajien välillä jäivät tutkimustehtävän luonteen sekä tutkimuksen
rajallisten resurssien vuoksi satunnaisiksi.

Aineiston rajallisuus ei kuitenkaan poissulje tarvetta arvioida sen sekä sovelletun otantame-
netelmän merkitystä tutkimuksen luotettavuudelle. Käytännössä olennaisin riski valitussa
menetelmässä on alkuperäisten tiedonantajien aiheuttama tutkimusaineiston vinoutuma
(Black ja Champion 1974, s. 308). Se saattaa korostua etenkin silloin, jos aineisto valitaan
turhan kevyin perustein ja varsinaisesta tiedonkeruusta vastaa useampi henkilö, jotka eivät
kykene kontrolloimaan riittävästi kysymyksenasettelun yhtenäisyyttä. Tätä ei voitane pitää
tämän tutkimuksen keskeisimpänä ongelmakohtana etenkään siitä syystä, että kohdejoukon
maantieteelliseen sijoittumiseen sekä muihin ominaispiirteisiin pyrittiin kiinnittämään hu-
miota jo otannan alkuvaiheessa¹²¹. (Biernacki ja Waldorf 1981, s. 157–158.)

Tässä tutkimuksessa otantamenetelmän ja tutkimusaineiston arvioinnin keskeisin kysymys
lieneekin, tarjosiko valittu kohdejoukko parhaimman ratkaisun asetettuun tutkimustehtävään
(Hurme ja Hirsjärvi 1988, s. 130). Kohdejoukon valintaan ei liittynyt tässä tutkimuksessa
lumipallo-otannalle tyypillistä ongelmaa, jossa potentiaalisten tiedonantajien näkyvyys olisi
ollut heikko (Biernacki ja Waldorf 1981, s. 144, 150). Esimerkiksi kiinteistöinsinöörien kal-
taiset viranhaltijat oli varsin helposti selvitettävissä kuntien internetsivustoilta. Tulkinta
siitä, kenellä on paljon tietoa tutkittavasta ilmiöstä, oli puolestaan huomattavasti haasteelli-
sempää. Haastatteluja toteutettaessa oli kuitenkin mahdollista havaita, miten eräisiin henki-
löihin viitattiin toistuvasti potentiaalisina tiedonantajina. Tämä havainnollisti hyvin sitä, mi-
ten menetelmä todentaa tavallaan itsestään tiedonantajien soveltuvuuden. (Biernacki ja Wal-
dorf 1981, s. 151.) Toisaalta tutkimusaineistoon valikoitui myös sellaisia tiedonantajia, joilla
ei tosiasiallisesti ollut kovinkaan paljon omakohtaisia kokemuksia käsiteltävästä ilmiöstä.
Tämä korostaa osaltaan sitä, että lumipallo-otantaankin liittyvien yleistettävyyso Ongelmien
arvioinnissa on syytä tarkastella tehtyjen havaintojen suhdetta tutkimuksen teoriataustaan tai
muilla tutkimusmenetelmillä saavutettuihin tuloksiin (Faugier ja Sargeant 1997, s. 796).

8.2.4 Tiedonkeruumenetelmän arviointi

Tässä tutkimuksessa hyödynnetty teemahaastattelu on varsin joustava sekä tietyllä tapaa esi-
merkiksi kyselylomaketta anteeksiantavampi tiedonkeruumenetelmä. Tämä ei kuitenkaan
tarkoita sitä, etteikö siihenkin voisi liittyä eräitä luotettavuusongelmia. Hirsjärvi ja Hurme
(1988, s. 129) ovat lähestyneet tätä aihetta käsite- ja sisältövalidiuden avulla. Ensin maini-
tulla viitataan käytännössä tutkijan kykyyn kytkeä teemahaastattelu käsitteellisesti tutkimuk-
sen teoreettiseen viitekehykseen. Tämä edellyttää luonnollisesti tutkimusaiheen teoriataus-
taan perehtymistä sekä toisaalta valittuun kohdejoukkoon tutustumista jo ennen haastattelu-
vaihetta. Etenkin edellisen laiminlyöminen saattaa vaikuttaa merkittävästi tutkimuksen luo-
tettavuuteen (Black ja Champion 1974, s. 254). Tässä tutkimuksessa teoriataustaan perehty-
miseen sekä teemaluettelon laatimiseen käytettiin huomattavan paljon aikaa. Käytännössä
tutkimuksen ensimmäiset kuukaudet keskittyivät nimenomaan aihepiiriin perusteelliseen
kartoittamiseen. Suoritettua työtä oli mahdollista arvioida jälkikäteen erityisesti laaditusta
teemaluettelosta, joka yhtyi käsitteellisesti suhteellisen luontevasti tutkimuksen tuloksiin.

¹²¹ Tärkeänä pidettiin erityisesti sitä, että kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaisten näkemykset eivät
edustaisi yksipuolisesti esimerkiksi pääkaupunkiseudun kuntia.

Eräitä vaillinaisuuksiakin oli toki mahdollista havaita¹²². Teoriaan syventymisen lisäksi myös haastateltavista pyrittiin selvittämään ainakin keskeisimmät tiedot¹²³ mahdollisten erityiskysymysten suunnittelua varten. Tätä tavoitetta ei kuitenkaan välttämättä korostettu yhtä paljon.

Hirsjärven ja Hurmeen (1988, s. 129) mainitsemalla sisältövalidiudella tarkoitetaan vastaavasti tutkijan kykyä saavuttaa kysymyksenasettelullaan haluttuja merkityksiä. Keskeisenä keinona tämän tavoitteen täyttämiseen kirjoittajat mainitsevat kattavan kysymysluettelon laatimisen. Myös tähän asiaan kiinnitettiin huomiota tässä tutkimuksessa. Jokaista haastattelua ennen pyrittiin kirjoittamaan ylös ne kysymykset, jotka haastateltavalta olisi ehdottomasti kysyttävä. Epävarmempaa lienee se, kyettiinkö kaikki tarpeelliset kysymykset esittämään itse varsinaisessa haastattelutilanteessa. Jälkikäteen arvioituna useassa haastattelussa annettiin vastauksia, joihin olisi pitänyt vaatia selvennyksiä tarkentavilla lisäkysymyksillä. Käytännössä tästä seuranneet ongelmat saattoivat siirtyä käsiteltäviksi vasta varsinaiseen analyysivaiheeseen.

Muista haastatteluun liittyvistä epävarmuustekijöistä voidaan mainita erityisesti vastausten väärintulkinnat sekä toisaalta haastateltavien tahallaan vääristämät vastaukset (Black ja Champion 1974, s. 371). Myös näiden ongelmien käsittely saattoi liittyä vasta tutkimuksen analyysiin. On kuitenkin syytä huomauttaa, että väärin tulkitut vastaukset johtivat mahdollisesti siihen, ettei haastateltavalle kyetty esittämään tarvittavia lisäkysymyksiä. Jälkimmäisen virhelähteen arviointia on puolestaan lähestyttävä teemakohtaisesti. Esimerkiksi kysymyksiin tulevista lakiuudistuksista haastateltavat suhtautuivat paikoitellen pidättyväisesti, osin jopa kiusaantuneesti. Tästä huolimatta näistäkin asioista esitettiin lopulta varsin runsaasti erilaisia näkemyksiä. Niiden tulkintaan suhtauduttiin kuitenkin edellä mainituista syistä hieman muuta aineistoa kriittisemmin.

8.2.5 Analyysimenetelmän arviointi

Myös tutkimusprosessin päättävään analyysivaiheeseen liittyy omat luotettavuusongelmansa. Tässä tutkimuksessa analyysi muodostui haastatteluaineiston purkamisesta, eli litteroinnista, puretun aineiston koodaamisesta sekä varsinaisesta analyysistä. Analyysin esivaiheena käsiteltävästä litteroinnista vastasi kahta parihaastattelua lukuun ottamatta alaan erikoistunut yritys. Työvaihe jakautuikin useamman henkilön vastuulle, joten periaatteessa jo tämä vaihe saattoi aiheuttaa tietosisältöä vääristeleviä virheitä¹²⁴ (ks. Hirsjärvi ja Hurme 1988, s. 130). Kuitenkin käytännössä analyysin tarkkuustasoon nähden varsin yksityiskohtaisesti suoritettu litterointityö sekä epäselvien tekstikatkelmien tarkistaminen koodausvaiheessa vähensivät olennaisesti tällaista riskiä.

Litterointityöstä poiketen analyysin myöhempiin vaiheisiin saattaa liittyä huomattavasti suurempia luotettavuusongelmia. Etenkin koodausvaiheeseen on nähty sisältyvän useita epävarmuustekijöitä. Näihin saattavat lukeutua esimerkiksi analyysin pintapuolisuus, eli tutkijan tyytyminen ainoastaan satunnaisiin aineistopoimintoihin (Eskola ja Suoranta 2000, s. 215),

¹²² Käsitteellisesti etenkin niin sanottu sovintohalkominen oli monessa mielessä odottamaton. Vastaavasti erityisesti kaupungin maanomistusolojen merkitys painottui vasta parin ensimmäisen haastattelun jälkeen.

¹²³ Edellä mainitusti haastateltavien näkyvyys oli suhteellisen korkea. Tästä johtuen ei ollut kovinkaan vaikeaa selvittää heidän sijoittumistaan esimerkiksi erilaisiin yhteistyöryhmiin.

¹²⁴ Huomionarvoista on myös se, että litteroinnin ulkoistaminen saattaa vaikuttaa tutkijan tulkintatyöhön, sillä omatoimisessa aineiston purkamisessa tutkija joutuu perehtymään aineistoonsa varsin perusteellisesti.

sekä yksittäisiin sanoihin ja tekstikatkelmiin liittyvät väärinymmärrykset (Black ja Champion 1974, s. 256). Vakavampana ongelmana voidaan pitää tutkijan puolueellisuutta, joka saattaa erinäisten motiivien myötä vääristää sekä koodausta että varsinaista analyysiä (Black ja Champion 1974, s. 258; Sarajärvi ja Tuomi 2002, s. 133). On tietenkin melko vaikeaa todistaa, ettei tutkija ole pyrkinyt tulkitsemaan aineistoaan omien ennakkokäsitystensä kannalta suotuisasti. Tässä tutkimuksessa objektiivisuutta on kuitenkin pyritty vaalimaan erityisesti tulkintasäännösten nimenomaistamisella, eli käytännössä tarjoamalla lukijalle katkelmia alkuperäisestä aineistosta (ks. Eskola ja Suoranta 2000, s. 216; Hirsjärvi ym. 2009, s. 233). Valituilla tekstikatkelmilla ei valaistu ainoastaan yhteisiä näkemyksiä, vaan niillä pyrittiin havainnollistamaan niin ikään esimerkiksi viranomaistahojen välillä esiintyneitä näkemyseroja.

8.2.6 Yleisarvio tutkimuksen luotettavuudesta

Tiivistetysti voidaan todeta, että tutkimuksen luotettavuuden parantamiseen on kiinnitetty huomiota tutkimusprosessin jokaisessa vaiheessa. Keskeisenä puutteena voidaan pitää lähinnä sitä, ettei tuotetuille tutkimustuloksille luotu vertailukohtaa muilla tutkimusmenetelmillä tai -aineistoilla. Triangulaation puuttumista paikkasi toisaalta tulosten suhteuttaminen tutkimuksen teoreettiseen viitekehykseen. Myös lainopillinen tutkimusote tuki paikoitellen sovellettua tutkimusmenetelmää.

Muista luotettavuuteen vaikuttavista tekijöistä huomionarvoisena voidaan pitää tiedonkeruumenetelmään liittyneitä haasteita. Teemahaastattelut tuottivat huomattavan määrän tutkimusaiheeseen liittyvää tietoa, mutta puolistrukturoitu haastattelurunko johti osin siihen, ettei haastateltaville kyetty esittämään kaikkia tarpeellisia kysymyksiä. Tämä saattoi vaikuttaa edelleen tutkimustulosten yleistettävyyteen, sillä kaikkiin pelkistettyihin havaintoihin ei liittynyt suoraa raakahavaintoa jokaisesta haastattelusta.

8.3 Kehitysehdotukset ja jatkotutkimustarpeet

8.3.1 Tontin halkomiseen liittyvät kehitysehdotukset

Tontin halkomisen täysimääräisen hyödyntämisen kannalta olisi tärkeää, että toimituksen asiallisena edellytyksenä oleva tonttijaon muutos voitaisiin liittää luontevammin osaksi toimitusmenettelyä. Vallitsevan käsityksen mukaan tonttijaon muuttamiseen ei voida nimittäin ryhtyä yhteisomistuksen purkamistilanteessa, elleivät kaikki yhteisomistajat ole siitä yksimielisiä. Käytännössä tämä on johtanut siihen, ettei tontin halkomista ole voitu hyödyntää ollenkaan niissä tapauksissa, joissa osakkaat ovat olleet riidoissa keskenään. Mahdollinen lainmuutos ei todennäköisesti lisäisi merkittävästi tontin halkomisen käyttöä, mutta sen myötä toimituslajia voitaisiin hyödyntää myös niihin tarkoituksiin, joihin se alun alkaen suunniteltiin. Vastaavasti muutoksella olisi mahdollista edistää YhtOmL 9.1 §:n toteutumista silloin, kun yhteisomistuksen kohteena on sitovan tonttijaon alueella sijaitseva kaava- tai rekisteritontti.

Yksinkertaisimmassa kehitysehdotuksessa tonttijaon muuttamiseen sekä kumoamiseen liittyvää säännöstä täsmennettäisiin siten, että tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä myös silloin, kun tontin yhteisomistuksen purkamiseksi on haettu halkomistoimitusta. Täsmennys

voitaisiin toteuttaa erillisenä kohtana tai se voisi täydentää jotakin nykyisistä ehdoista. Jo tällainen ratkaisu edistäisi kaava- tai rekisteritontin yhteisomistajan oikeutta saada määräosansa jakamalla erotetuksi.

Edellä kuvattu ratkaisuvaihtoehto ei kuitenkaan poistaisi sitä tosiasiaa, että tonttijaon laatiminen sekä kiinteistönmuodostaminen säilyisivät edelleen erillisinä prosesseina. Tämän seurauksena tontin yhteisomistuksen purkaminen halkomalla saattaisi muodostua tarpeettoman pitkäkestoiseksi huomioiden kumpaankin prosessiin liittyvät muutoksenhakumenettelyt. Vastaavasti tonttijaon laatimisessa ei ole lähtökohtaisesti edellytyksiä arvioida tontin jakamisesta seuraavien tilikorvausten suuruutta. Näistä syistä johtuen luontevampana kehityssuuntana voitaisiin pitää tonttijako- ja kiinteistönmuodostamisprosessien yhdistämistä niissä tilanteissa, joissa tontin yhteisomistuksen purkamiseksi on haettu halkomistoimitusta. Aina-kaan MRA 37.4 §:ssä määritellyt tonttijaon laatijan pätevyysvaatimukset eivät näyttäisi rajoittavan tällaisen ratkaisumallin soveltamista.

Toisessa ja huomattavasti monimutkaisemmassa kehitysehdotuksessa tonttijako- ja halkomissäännöksiä muutettaisiin siten, että tontin halkominen tulisi vireille määräosan omistajan hakemuksesta kuten nykyisinkin, mutta halkomisen jakosuunnitelman saadessa lainvoiman laillistuisi niin ikään sitä vastaava sitova tonttijako. Muilta osin tämä ratkaisumalli ei poikkeaisi tavanomaisen halkomisen toimitusmenettelystä. Näin toimitusinsinööri voisi huomioida samanaikaisesti niin asemakaavan asettamat reunaehdot kiinteistönmuodostamiselle kuin myös kunkin yhteisomistustilanteen yksilölliset ominaispiirteet. Jos toimituksen aloittamisen jälkeen ilmenisi, ettei tontin jakamiselle ole olemassa edellytyksiä, toimitus tulisi jättää sikseen KML 179.1 §:n mukaisesti.

Prosessien yhdistäminen edellä mainitulla tavalla aiheuttaisi väistämättä merkittäviä muutoksia niin maankäytön suunnittelun kuin kiinteistönmuodostamisen peruseräpäätöksiin. Tontin halkomisen laajamittaisempi kehittäminen näyttäisikin edellyttävän sekä MRL:n että KML:n säännösten uudistamista. Kiinteistönmuodostamisoikeuden systematiikka saattaisi lähestyä tällöin Ruotsissa sovellettavaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jonka keskeisin säännös yksityiskohtaisten kaavojen alueella on FBL 3:2.1. Asiallisesti tuleva maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus voidaankin nähdä otollisena tilaisuutena edistää YhtOmL 9.1 §:n mukaista menettelyä tonteille. Keskeisenä kysymyksenä tässä asiassa voitaneen pitää erityisesti sitä, vastaako nykymuotoinen tonttijako välineenä tulevaisuuden vaatimuksiin sekä tarpeisiin.

Edellä esitellyn kehitysehdotelman lisäksi olisi tarpeen selventää KML 7 lukuun liittyvää kaava- ja rekisteritontin problematiikkaa. Erityisesti kunnissa tilan muodossa olevaa kaavatonttia käsitellään vakiintuneesti kuten KRL 2.1.2 §:n mukaista rekisteritonttia. Vakiintunut käsitys on kuitenkin lähtökohtana epämääräinen tulkittaessa KML 47 §:ää¹²⁵. Tämän vuoksi selkeämpi ratkaisu olisi se, että halkomistoimitus määriteltäisiin yksinomaan tilan tai tontin yhteisomistuksen purkamiseksi. Tällöin käytännössä poistettaisiin mahdollisuus niin sanottuun omiin nimiin halkomiseen ja täsmennettäisiin KML 53.1 § koskemaan tontin lisäksi tilan muodossa olevaa kaavatonttia. Muutos ei olisi kovinkaan merkittävä, sillä myös tutkimusaineiston perusteella kiinteistön yksinomistajan hakema halkominen on jäänyt käytännössä lähinnä teoreettiseksi ratkaisuvaihtoehdoksi.

¹²⁵ Tähän aiheeseen syvennytty jo aiemmin luvuissa 3.2.1 ja 3.2.2.

Ehdotuksen myötä halkomisen soveltamisala lähestyisi Ruotsin lainsäädännön mukaista halkomistoimitusta, jonka yksinomaisena tarkoituksena on purkaa kiinteistön yhteisomistus (FBL 11:1.1). Tämän innoittamana todettua ehdotusta olisi mahdollista kehittää vieläkin pidemmälle. Lainsäädännön tulkintaa saattaisi selkeyttää se, että myös KML 7 luvun mukaisessa halkomisessa olisi yksiselitteisesti kyse kiinteistön yhteisomistuksen purkamisesta. Tämän kehitysehdotuksen toteuttaminen vaatisi mahdollisesti lisäselvityksiä, mutta aina-kaan kiinteistönmuodostamislain alkuperäisissä esitöissä halkomistoimituksen kohdistumista tilasta poikkeaviin rekisteriyksikkölajeihin ei pidetty sinällään ongelmallisena (HE 227/1994 vp, s. 28).

8.3.2 Jatkotutkimustarpeet

Tontin halkomisen näkökulmasta keskeisimpiin jatkotutkimustarpeisiin saattaisi sisältyä esimerkiksi se, minkälainen suhde maankäytön suunnittelulla ja kiinteistönmuodostamisella tulisi tulevaisuudessa olla. Tontin halkomisen tutkiminen on tuonut selkeästi esille nykyiseen järjestelmään liittyviä ongelmakohtia, joihin puuttumisella ei edistettäisi ainoastaan kyseisen toimituslajin käyttöä vaan myös yleisemmin tonttituotantoprosessia. Käynnissä olevan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä olisi tarpeen tutkia erityisesti sitä, miten maankäytön tehokkuus kyetään takaamaan samalla, kun tonttituotannon suora- viivaistamiseen vaikuttaisi kohdistuvan huomattavia paineita. Etenkin tonttijaon asema tulevassa maankäytön suunnittelun järjestelmässä on asia, joka näyttäisi vaativan vielä kosolti lisäselvityksiä.

Tässä tutkimuksessa perehdyttiin perinteisesti Maanmittauslaitoksen vastuulle kuuluneeseen toimituslajiin, joka on lainmuutoksen myötä tullut osaksi myös kuntien toimitustuotantoa. Tämän lähtöasetelman innoittamana eräänä jatkotutkimusaiheena voitaisiin pitää sitä, miten haja-asutusalueella yleisesti hyödynnetyt toimituslajit olisivat sovellettavissa asemakaava-alueilla. Käsillä olevaa tutkimusta suunniteltaessa ajatuksia herätti ennen kaikkea KML 12 luvun mukainen rakennusmaan järjestely, joka on jäänyt käytännössä vain teoreettiseksi ratkaisuvaihtoehdoksi. Tämänkaltaisille kiinteistöjärjestelytoimituksille saattaisi kuitenkin olla piilevää käyttötarvetta myös asemakaava-alueiden toimitustuotannossa.

Lähdeluettelo

Virallislähteet

HE 120/1994 vp maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 227/1994 vp kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

HE 121/1996 vp varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 232/1997 vp laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain muuttamisesta.

HE 101/1998 vp rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

HE 110/1998 vp laeiksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain 5 ja 14 b §:n ja kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annetun lain 49 a §:n muuttamisesta.

HE 164/2003 vp laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta.

HE 65/2005 vp laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräistä naapuruussuhteista annetun lain muuttamisesta.

HE 265/2009 vp laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 102/2015 vp laiksi erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä ja eräiksi muiksi laeiksi.

HE 205/2017 vp kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi.

Kirjallisuuslähteet

Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus 2.0. 4. uud. p. Tampere: Vastapaino. 331 s. ISBN 978-951-768-385-2.

Andreasson, K. 2008. På gränsen till framtiden – Möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser. [Verkkodokumentti]. Väitöskirja. Lunds universitet, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för Teknik och samhälle. Lund. [Viitattu 14.1.2018]. Saatavissa: <https://lup.lub.lu.se/search/publication/1214338>. ISBN 978-91-628-7539-8.

Biernacki, P. & Waldorf, D. 1981. Snowball sampling: Problems and techniques of chain referral sampling. Sociological methods & research. Vol. 10:2. S. 141–163.

Black, J.A. & Champion, D.J. 1974. Methods and issues in social research. New York: John Wiley & Sons. 445 s. ISBN 0-471-07705-4.

- Ekroos, A., Kumpula, A., Kuusiniemi, K. & Vihervuori, P. 2013. Ympäristöoikeus. 2. uud. p. Helsinki: Sanoma Pro. 1865 s. ISBN 978-952-63-1574-4.
- Eriksson, G. 2006. Toimitusinsinööri vastaa tarkoituksenmukaisesta kiinteistönmuodostamisesta Ruotsissa. Maankäyttö 2/2006. S. 14–16. ISSN 0782-8438.
- Eskola, J. & Suoranta, J. 2000. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 4. p. Tampere: Vastapaino. 266 s. ISBN 951-768-035-X.
- Ettanen, S. & Hiironen, J. 2013. Peltoalueiden tilusrakenne ja sen parantamismahdollisuudet. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 113. 65 s. ISBN 978-951-48-0236-2 (pdf).
- Faugier, J. & Sargeant, M. 1997. Sampling hard to reach populations. Journal of Advanced Nursing. Vol 26:4. S. 790–797.
- Grönfors, J. 2010. Kaupunkimittauksen vaiheita. Maanmittaus 85:1(2010). S. 27–30. ISSN 0047-5319.
- Haataja, K. 1949. Maanjaot ja talojärjestelmä. Porvoo: WSOY. 864 s.
- Haavisto, H. H. 2009. Halkomisen toimitusmenettely. Kandidaatintyö. Teknillinen korkeakoulu, Insinööritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta. Espoo. 27 s.
- Hakkola, E. 2010. Onko rakennus jaollinen esine? – KKO 2010:35 ja rakennuksen jakamattomuus. Lakimies 6/2010. S. 1105–1112. ISSN 0023-7353.
- Herala, N. 1997. Toimivallan jako Pohjoismaiden kaavoituksessa: Vertailu kestävän kehityksen ohjauksesta kaavoituslainsäädännöllä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Väitöskirja. Vaasan yliopisto, yhteiskuntatieteellinen tiedekunta. 286 s.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 1988. Teemahaastattelu. 4. p. Helsinki: Yliopistopaino. 144 s. ISBN 951-570-030-2.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uud. p. Helsinki: Tammi. 464 s. ISBN 978-951-31-4836-2.
- Hokkanen, J. 2004. 3-D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Lisensiaattityö. Teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto. Espoo. 66 s.
- Hollo, E. J. 2007. Tontti ja sen osa - edelleen ajatuksia impropriaatiosta. Teoksessa: Hakkola, E., Kaisto, J. & Koulumäki, R. Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullissuhteita: Juhlakirja Jarno Tepora 60 vuotta. Helsinki: Edita. S. 105–123. ISBN 978-952-10-3752-8.
- Huhtala, K. 2009. Kiinteistöjen yhteisomistuksen purkaminen – varainsiirtoverotus. Verotus 3/2009. S. 301–307. ISSN 0357-2331.
- Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvuori, J. 2010. Haastattelun analyysin vaiheet. Teoksessa: Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvuori, J. Haastattelun analyysi. Tampere: Vastapaino. S. 9–38. ISBN 978-951-768-309-8.

- Hyvönen, V. O. 1982. Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & co. 767 s. ISBN 951-95355-2-7.
- Hyvönen, V. O. 1998a. Kaavoituksellisesta osittamisrajoituksesta kiinteistönmuodostamisessa. *Lakimies* 3/1998. S. 389–409. ISSN 0023-7353.
- Hyvönen, V. O. 1998b. Kiinteistönmuodostamisoikeus: 1, Yleiset opit. Espoo: Veikko O. Hyvönen & co. 569 s. ISBN 951-95355-9-4.
- Hyvönen, V. O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus: 2, Kiinteistötoimitukset. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & co. 712 s. ISBN 951-98394-1-0.
- Hyvönen, V. O. 2008. Kokonaisarvomenetelmä halkomisessa. Teoksessa: Hemmo, M., Tamminen-Salminen, E. & Vihervuori, P. Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938-30/8-2008. Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys. S. 61–81. ISBN 978-951-855-281-2.
- Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5. uud. p. Helsinki: Talentum. 727 s. ISBN 978-952-14-1510-4.
- Jolanki, O. & Karhunen, S. 2010. Renki vai isäntä? Analyysiohjelmat laadullisessa tutkimuksessa. Teoksessa: Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvuori, J. Haastattelun analyysi. Tampere: Vastapaino. S. 395–410. ISBN 978-951-768-309-8.
- Jussila, S. 2000. Ohjeellisen vaiko sitovan tonttijaon mukainen asemakaava. *Maankäyttö* 5/2000. S. 32–33. ISSN 0782-8438.
- Jutikkala, E. 1958. Suomen talonpojan historia. 2. uud. p. Helsinki: Suomalaisen kirjallisuuden seura. 480 s.
- Järvinen, S. 2017. Kansirakentamishankkeiden toteutus ja vakuuskäyttö kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen kynnyksellä. Edilex-sarja. [Verkkolehti]. 2017/47. S. 1–20. [Viitattu 17.1.2017]. Saatavissa: <https://www.edilex.fi/artikkelit/18304>.
- Jääskeläinen, L. & Syrjänen, O. 2010. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. 3. uud. p. Helsinki: Rakennustieto Oy. 927 s. ISBN 978-951-682-946-6.
- Karisto, A. & Seppälä, U. 2004. Maukas gradu - valmistusvihjeitä tutkielman tekijöille. Tampere: Vastapaino. 158 s. ISBN 951-768-144-5.
- Karlsson, J. & Strand, D. Klyvning vid tvist – lottilldelning. [Verkkodokumentti]. Diplomityö. Lunds universitet, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för Teknik och samhälle. Lund. [Viitattu 23.8.2018]. Saatavissa: http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/08_5177_Johan_Karlsson__Daniel_Strand.pdf
- Kartio, L. 2001. Esineoikeuden perusteet. 2. uud. p. Helsinki: Kauppakaari. 315 s. ISBN 952-14-0341-1.

- Kartio, L. 2007. Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta. Teoksessa: Björne, L., Kairinen, M. & Tuomisto, J. Sopimus, vastuu, velvoite: Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947-21/11-2007. Turku: Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta. S. 197–210. ISBN 978-951-29-3239-9.
- Kasso, M. 2014a. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uud. p. Helsinki: Talentum. 516 s. ISBN 978-952-14-2157-0.
- Kasso, M. 2014b. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uud. p. Helsinki: Talentum. 470 s. ISBN 978-952-14-2155-6.
- Kiviniemi, M. & Kärki, P. 2005. Perintömetsä: sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Helsinki: Metsälehti. 288 s. ISBN 952-5118-67-3.
- Kokkinen, J. Kokemuksia kirjaamisesta ja kiinteistöpanttioikeudesta. Maankäyttö 2/1999. S. 15–19. ISSN 0782-8438.
- Kolehmainen, A. 2015. Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Edilex-sarja. [Verkkolehti]. 2015/29. S. 1–22. [Viitattu 7.3.2017]. Saatavissa: <https://www.edilex.fi/artikkelit/15461>.
- Kostet, J. 1992. Helsingin kaupunkimittauksen vaiheita: 100 vuotta ensimmäisestä kaupungingeodeetista 1892–1992. Helsinki: Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto. 251 s. ISBN 951-772-184-6.
- Kuula, A. & Tiitinen, S. 2010. Eettiset kysymykset ja haastattelujen jatkokäyttö. Teoksessa: Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvaara, J. Haastattelun analyysi. Tampere: Vastapaino. S. 446–459. ISBN 978-951-768-309-8.
- Kuusiniemi, K. & Peltomaa, H. 2000. Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki: Edita. 260 s. ISBN 951-37-3128-6.
- Kyläkallio, J. 1965. Määräosainen yhteisomistus. Helsinki: Suomen lakimiesliiton kustannus Oy. 344 s.
- Kyläkallio, J., Iirola, O. & Kyläkallio, K. 2003. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. 2. uud. p. Helsinki: Edita. 945 s. ISBN 951-37-3320-3.
- Landahl, T. & Nordström, O. 1991. Fastighetsbildningslagen – En kommentar. 2. uppl. Stockholm: Norstedts juridikförlag. 585 s. ISBN 91-1-908302-5.
- Lindskog, L. 1975. Fastighetsbildning. 2. uppl. Stockholm: Sparfrämjandet. 128 s. ISBN 91-7208-141-4.
- Lohi, T. 2007. Puolisoiden yhteisomistuksen purkamisesta avioliiton aikana. Teoksessa: Hakkola, E., Kaisto, J. & Koulu, R. Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullissuhteita: Juhlakirja Jarno Tepora 60 vuotta. Helsinki: Edita. S. 279–305. ISBN 978-952-10-3752-8.

- Majamaa, V. & Markkula, M. 2016. Kiinteistönmuodostamislaki. 2. uud. p. Helsinki: Edita. 308 s. ISBN 978-951-37-6927-7.
- Manninen-Saxman, M. 2012. Halkomisen toimitusmenettely nykypäivänä. Insinööriyö. Rovaniemen Ammattikorkeakoulu, maanmittaustekniikan koulutusohjelma. Rovaniemi. 55 s.
- Markkula, M. 2017. Kolmiulotteinen kiinteistö - avoimuutta asemakaava-alueen kiinteistöjen omistukseen ja hallintaan sekä selkeyttä kiinteistövakuuksiin. Maankäyttö 1/2017. S. 14–17. ISSN 0782-8438.
- Mikkola, T. 2005. Aviopuolisot yhteisomistajina. Defensor Legis 3/2005. S. 505–526. ISSN 0356-262X.
- Mikkola, T. 2008. Yhteisomistus. Helsinki: WSOYpro. 227 s. ISBN 978-951-0-33-858-2.
- Moilanen, S. 2012. Hallinnanjakosopimuksella perustetun järjestelyn pysyvyydestä. [Verkkodokumentti]. Pro gradu-tutkielma. Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta. [Viitattu 6.1.2018]. Saatavissa: <http://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/59901/Moilanen.Seija.pdf?sequence=1>.
- Oksama, A. 2015. Tonttijako. Insinööriyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu, maanmittaustekniikan koulutusohjelma. Espoo. 30 s.
- Paasto, P. 1994. Yhteisomistus. Teoksessa: Encyclopædia iuridica Fennica: Suomalainen oikeustietosanakirja I Varallisuus- ja yritysoikeus. Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys. S. 1043–1045. ISBN 951-855-136-7.
- Papinsaari, H. 2018. Halkomisen tarkoituksenmukainen jakotapa – tilushalkominen vai kokonaisarvohalkominen? [Verkkodokumentti]. Pro gradu-tutkielma. Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta. [Viitattu 7.7.2018]. Saatavissa: <http://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/63365/Papinsaari.Heini.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Pietilä, J. 1969. Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. Väitöskirja. Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta. 558 s.
- Pietilä, J. 1974. Kiinteistönmuodostamisoikeus. 2. uud. p. Helsinki: Suomen lakimiesliiton kustannus Oy. 364 s. ISBN 951-640-033-7.
- Peltola, R. & Väänänen, J. 2007. Asuntotontin hinta. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 105. 32 s. ISBN 951-48-0198-9 (pdf).
- Pettinen, M. 1983. Ositustoiminta. Teoksessa: Maanmittaus Suomessa 1633-1983. Helsinki: Maanmittaushallitus. S. 155–171. ISBN 951-46-662-3.
- Rantakivi, E. 2005. Halkomisen uudet tuulet toimitusinsinöörin näkökulmasta. Maankäyttö 2/2005. S. 38–40. ISSN 0782-8438.

- Repo, M. V. 1999. Johdatus kiinteistönmuodostamisoikeuteen. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus. 111 s. ISBN 952-14-0256-3.
- Ruusuvuori, J. 2010. Litteroijan muistilista. Teoksessa: Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvuori, J. Haastattelun analyysi. Tampere: Vastapaino. S. 424–431. ISBN 978-951-768-309-8.
- Sarajärvi, A. & Tuomi, J. 2002. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi. 159 s. ISBN 951-26-4856-3.
- SKTY. 2002. Asemakaava-alueen kiinteistötekniikka. Helsinki: Suomen kuntatekniikan yhdistys. 211 s. ISBN 952-9710-05-4.
- Tepora, J. 2004. Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Teoksessa: Kolehmainen, E. Business Law Forum 2004. Helsinki: Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitos ja Edita. S. 321–365. ISBN 951-37-3989-9.
- Tepora, J. 2005. Hallinnanjakosopimuksen käyttöala ja kirjaaminen tyyppitapauksissa. Teoksessa: Halila, H., Hemmo, M. & Sisula-Tulokas, L. Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935-15/1-2005. Helsinki: Suomalainen lakimiesyhdistys. S. 378–396. ISBN 951-855-239-8.
- Tepora, J. 2009. Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyn toteuttamisesta. Defensor Legis 3/2009. S. 364–377. ISSN 0356-262X.
- Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uud. p. Helsinki: Talentum. 625 s. ISBN 978-952-14-1406-0.
- Tölli, A. 2017. Tonttijakoprosessin kehittäminen ja sujuvoittaminen. Diplomityö. Aalto-yliopisto, rakennetun ympäristön laitos. Espoo. 55 s.
- Villikka, M. 1997. Kuntamuotojen erottelu poistumassa kiinteistönmuodostamislaista. Maankäyttö 4/1997. S. 6–8. ISSN 0782-8438.
- Virtanen, P. V. 1988. Kaupunkimaan arvioinnin perusteet. 2. uud. p. Espoo: Otakustantamo. 156 s. ISBN 951-672-046-3.
- Vitikainen, A. 1999. Halkomistoimitus uudistumassa. Maankäyttö 3/1999. S. 11–15. ISSN 0782-8438.
- Vitikainen, A. 2011. Halkominen ja yhteisen alueen jako. Espoo: Aalto-yliopisto, insinööritieteiden korkeakoulu, maanmittaustieteiden laitos. 83 s. ISBN 978-952-60-4032-5 (pdf).
- Vitikainen, A. 2013. Kiinteistöjärjestelmät ja perusrekisterit. Espoo: Aalto-yliopisto, insinööritieteiden korkeakoulu, maankäyttötieteiden laitos. 119 s. ISBN 978-952-60-5305-9 (pdf).
- Vitikainen, A. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Espoo: Aalto-yliopisto, insinööritieteiden korkeakoulu, maankäyttötieteiden laitos. 204 s. ISBN 978-952-60-6002-6 (pdf).

Välimäki, P. 2009. Pesänjakajan myyntilupa-asiat korkeimmassa oikeudessa – ratkaisujen ja niiden perustelujen muuttumisesta. Teoksessa: Esko, T., Raulos, K. & Välimäki, P. *Da mihi factum, dabo tibi ius: Korkein oikeus 1809–2009*. Helsinki: WSOYpro. S. 601–623. ISBN 978-951-0-35291-5.

Muut lähteet

Kirkkonummen karttapalvelu. 2018. Kirkkonummi karttapalvelu [Viitattu 23.2.2018]. Saatavissa: <https://kirkkonummi.karttatiimi.fi/?setlanguage=fi>.

Kuntaliitto. 2013. Kiinteistönmuodostus 2011. [Viitattu 7.1.2018]. Saatavissa: https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/1_Kiinteist%C3%B6nmuodostus_0.pdf

Kuntaliitto. 2014. Kiinteistö- ja mittaus-toimen kysely 2013. [Viitattu 7.1.2018]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Kiinteisto-%20ja%20mittaus-toimen%20kysely%20v.pdf>.

Lantmateriet. 2018. Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen. [Viitattu 8.8.2018]. Saatavissa: https://www.lantmateriet.se/contentassets/d90836df187c4033a1139f0af1fe334b/handbok-fbl_2018_06_01.pdf.

MML. 2017a. Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2016. [Viitattu 7.1.2018]. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/MMM_vuositilasto_2016.pdf.

MML. 2017b. Maanmittauslaitos. [Viitattu 8.1.2018]. Saatavissa: <http://maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistorekisterinpitajat>.

YM. 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. [Viitattu 7.8.2018]. Saatavissa: <http://www.ym.fi/mrluudistus>.

Liiteluettelo

Liite 1. Haastatteluihin osallistuneet.

Liite 2. Haastattelun teemaluettelo.

Liite 3. Tutkimusaineiston käyttöehdot.

Liite 1. Haastatteluihin osallistuneet

Mauri Asmundela

Johtaja, arviointitoimitukset (Maanmittauslaitos), 9.4.2018

Vuokko Eerolainen

Tiimipäällikkö, kiinteistönmuodostus (Helsingin kaupunki), 27.3.2018

Sakari Haulos

Maa- ja metsätalouden insinööri (Vantaan käräjäoikeus), 19.4.2018

Elina Heikura

Toimitusinsinööri (Kuopion kaupunki), 25.4.2018

Paavo Häikiö

Johtava asiantuntija (Maanmittauslaitos), 27.4.2018

Mirja Jatkola

Kiinteistöinsinööri (Seinäjoen kaupunki), 17.4.2018

Mika Järvelä

Kiinteistöinsinööri (Lahden kaupunki), 13.4.2018

Juha Kantanen

Kiinteistöinsinööri (Jyväskylän kaupunki), 6.4.2018

Petri Lukin

Toimitusinsinööri (DI) (Maanmittauslaitos), 29.3.2018

Lauri Lytsy

Kiinteistöinsinööri (Kuopion kaupunki), 25.4.2018

Jarno Mansner

Päällikkö, kiinteistönmuodostus (Helsingin kaupunki), 27.3.2018

Annamari Räty

Apulaiskaupungingeodeetti (Espoon kaupunki), 20.4.2018

Liite 2. Haastattelun teemaluettelo

Teemahaastattelu: Tontin halkomisen hyödynnettävyys

Tontin halkominen nykyisin

- Minkälaisia kokemuksia teillä on tontin halkomisesta? Onko toimialueellanne toteutettu tällaisia toimituksia tai onko toimituksen suorittamista jossain tilanteissa harkittu? Millä tavoin toimituslajin tunnettavuutta on lisätty toimialueellanne?
- Minkälaisia mielikuvia tontin halkominen herättää? Millä sanoilla kuvailisitte kyseistä toimituslajia?

Kiinteistönmuodostamislain säännökset tontin halkomisessa

- Miellättekö tontin halkomisen kunnan vai valtion kiinteistönmuodostamisviranomaiselle suoritettavaksi tulevaksi toimitukseksi (KML 5 a §)? Minkä perusteen näkisitte määrittelevän kiinteistönmuodostamis-viranomaisen tämänkaltaisissa tilanteissa?
- Koetteko toimitusinsinöörin pohjakoulutuksella olevan vaikutusta tontin halkomisen suorittamiseen (KML 5.2 §)? Minkälainen merkitys tällä näkemyksellä voisi olla kiinteistönmuodostamisviranomaisen resurssien tehokkaaseen käyttöön?
- Kuinka yksiselitteisinä ja tyhjentävinä pidätte tontin halkomista määritteleviä säännöksiä (KML 47 §, KML 53.1 §)?
- Lainsäädännön mukaan jyvityshalkominen on ensisijainen jakotapa kiinteistön halkomisessa. Miten tämä lähtökohta voi vaikuttaa tontin halkomisen toteuttamiseen? Millä tavoin halkomisen jakotapoihin, jyvityshalkomiseen ja kokonaisarvohalkomiseen, tulisi suhtautua tontteja jaettaessa?
- Miten jakoperusteesta poikkeamiseen ($\pm 30\%$, ks. KML 51 §) tulisi suhtautua tontteja jaettaessa? Koetteko nykyiset poikkeamisrajat asianmukaisiksi vai ongelmallisiksi tontin halkomisessa?

Tontin halkominen ja sitova tonttijako

- Miten koette sitovan tonttijaon laatimisen yhtyvän tilanteeseen, jossa yhteisomistajat pyrkisivät jakamaan omistamansa tontin halkomalla (KML 53.1 §)?
- Mikä merkitys sillä voi olla tontin halkomiselle, että eräissä kunnissa sitovat tonttijaot laaditaan lähes poikkeuksetta jo asemakaavan yhteydessä ja osassa puolestaan aina erillisinä? Voiko tällä olla vaikutusta halkomistoimituksen suorittamiseen?
- Kuinka luontevana pidätte tonttijaon laatimista tontin halkomisen kaltaisen kiinteistötoimituksen yhteydessä? Minkälaista toimituskäytäntöä olette tämän osalta noudattaneet tai minkälaista toimituskäytäntöä arvioisitte soveltavanne, jos tontin halkominen tulisi ajankohtaiseksi?

Kiinteistön yhteisomistuksen erilaiset järjestelyvaihtoehdot

- Kuinka hyvin koette hallinnanjakosopimuksen edistävän niitä tarkoituksia, joita kiinteistötoimituksellakin voitaisiin edistää? Minkälaisia etuja hallinnanjakosopimuksella voi olla kiinteistötoimitukseen nähden? Entä minkälaisissa tilanteissa kiinteistötoimitus, kuten jakosopimuslohkominen tai tontin halkominen, saattaisi olla tarkoituksenmukaisempi vaihtoehto?
- Kuinka hyvin koette jakosopimuslohkomisen vastaavasti edistävän niitä tarkoituksia, joita tontin halkomisellakin voitaisiin edistää? Minkälaisia etuja sillä voi olla tontin halkomiseen nähden? Entä miltä osin tontin halkominen saattaisi olla jakosopimuslohkomista toimivampi väline?

Kaupunkikiinteistön jaollisuus

- Kuinka jakokelpoisiksi luonnehtisitte sitovan tonttijaon alueella sijaitsevia kaupunkikiinteistöjä? Onko tällaisten kiinteistöjen jakokelpoisuudessa havaittavissa eroavaisuuksia? Minkälaisista tekijöistä mahdolliset eroavaisuudet voivat johtua?
- Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2010:35 mukaan sitovan tonttijaon alueella sijaitseva paritalokiinteistö oli mahdollista halkoa siten, että uusi kiinteistöraja tuli kulkemaan olemassa olevan rakennuksen halki. Minkälaisia ajatuksia tämä herättää rakennetun kaupunkikiinteistön jakoedellytyksistä?

Tontin halkomisen tulevaisuus

- Minkälaiset tekijät saattavat vaikuttaa tontin halkomisen kysyntään tulevaisuudessa? Koetteko esimerkiksi tulevilla lakiuudistuksilla olevan vaikutusta tontin halkomiseen?
- Entä millä tavoin kiinteistön yhteisomistajien tarpeet saattavat muuttua tulevina vuosikymmeninä? Kuinka hyvin koette esimerkiksi nykyisten palvelumallien vastaavan heidän tarpeisiinsa?

Liite 3. Tutkimusaineiston käyttöehdot

Tutkimusaineiston keräämiseen, käyttöön sekä säilyttämiseen liittyvät ehdot:

- Haastattelun tema-alueluettelo toimitetaan haastateltaville sähköpostitse vähintään viikko ennen haastattelutilannetta.
- Haastattelut toteutetaan yksilöhaastatteluina, joiden arvioitu kesto on noin 1–1,5 h. Haastattelupaikkana käytetään mahdollisimman rauhallista tilaa esimerkiksi haastateltavan työpaikalla.
- *Haastattelut nauhoitetaan.* Haastatteluissa tallennetut ääniraidat sekä niistä litte-roimalla muodostettavat tekstitiedostot hävitetään, kun diplomityö ollaan hyväksytty.
- Kerättyä tutkimusaineistoa hyödynnetään vain tämän diplomityön tutkimusongelman ratkaisemiseen. Aineistoa ei täten tulla luovuttamaan muuhun tutkimuskäyttöön.
- *Haastateltavien anonymiteettisuoja pyritään takaamaan.* Esimerkiksi mahdollisissa haastattelusitaateissa haastateltavia ei yksilöidä edes muunnetulla tunnistetiedolla. Haastatteluun osallistuneet kuitenkin listataan diplomityön liitteessä.

Lisätietoa tutkimushaastattelun toteuttamisesta voi tiedustella diplomityöntekijältä:

Jaakko Kaila
Master's Programme in Real Estate Economics
Aalto-yliopisto
jaakko.kaila@aalto.fi